

---

The logo for KONTI features the word "КОНТИ" in large, bold, orange capital letters with a slight 3D effect, set against a dark grey rectangular background.

Консалтинг  
Оценка  
Недвижимость  
Технологии  
Инжиниринг

---

107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 1

Тел./факс: +7 (495) 181-92-90

Сайт: [www.kon-ti.ru](http://www.kon-ti.ru) e-mail: [info@kon-ti.ru](mailto:info@kon-ti.ru)

## **ОТЧЕТ №21-10191нд**

**Отчет об оценке рыночной стоимости  
недвижимого имущества, принадлежащего АО  
«ТАВОЛГА» и находящегося в залоге ПАО Банк  
«Югра»:**

**нежилого здания, с кадастровым номером  
77:09:0003012:1169, расположенное по адресу:  
Москва, ул. Коптевская, д. 67. Площадь 8123.9  
кв.м., 5 этажей, в том числе 1 подземный**

**Москва, 2022 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>8</b>
6.1	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	8
6.2	Юридическое описание объектов оценки .....	9
6.3	Экономическое описание объекта оценки .....	11
6.4	Строительно-техническое описание здания .....	11
6.5	Сведения об износе и устареваниях .....	15
6.6	Анализ местоположения объекта оценки .....	22
<b>7</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ</b> .....	<b>26</b>
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	26
7.2	Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2020 г. ....	32
7.3	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	38
7.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	43
7.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов .....	45
7.6	Оценка ликвидности .....	49
7.7	Обзор земельного рынка г. Москвы .....	50
<b>8</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>60</b>
8.1	Этапы проведения оценки .....	60
8.2	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	60
8.3	Подходы к оценке .....	63
8.4	Определение рыночной стоимости объекта оценки .....	66
8.4.1.	Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода .....	66
8.4.2.	Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода .....	84
<b>9</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	<b>95</b>
	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	<b>101</b>
1.	Нормативные документы .....	101
2.	Справочная литература .....	101
3.	Методическая литература .....	101
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>102</b>
	Приложение №1 .....	102
	<b>ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ</b> .....	<b>102</b>
	Приложение №2 .....	104
	<b>КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> ..	<b>104</b>
	Приложение №3 .....	113
	<b>КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА</b> .....	<b>113</b>
	Приложение №4 .....	133
	<b>КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА</b> ..	<b>133</b>



Консалтинг  
Оценка  
Недвижимость  
Технологии  
Инжиниринг

107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 1

Тел./факс: +7 (495) 181-92-90

Сайт: www.kon-ti.ru

e-mail: info@kon-ti.ru

## 1 Основные факты и выводы

**Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:** недвижимое имущество, принадлежащего АО «ТАВОЛГА» и находящегося в залоге ПАО Банк «Югра»:

Нежилое здание с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: Москва, ул. Коптевская, д. 67. Площадь 8123.9 кв.м., 5 этажей, в том числе 1 подземный, в том числе:

- электрооборудование и электросети;
- теплотехническое оборудование;
- вентиляционное оборудование;
- системы водоснабжения, оборудование и системы водоотведения;
- сигнализация;
- центральный тепловой пункт

как системы, предназначенные для обслуживания здания и являющиеся его неотъемлемой частью.

**Собственник объекта оценки:** Акционерное общество «Таволга» (АО «Таволга»)

**Цель и задачи оценки:** результат оценки будет использован для целей реализации имущества на торгах в процедуре банкротства в соответствии с ФЗ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Ограничение – отчет об оценке не может быть использован для иных целей.

**Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость.

**Основание проведения оценки:** Договор на проведение оценки №21-10191 от «09» ноября 2021 г.

**Дата оценки:** 26 февраля 2021 г. Все расчеты выполнены на дату оценки.

**Дата составления отчета:** 23 июня 2022 г.

**Срок проведения оценки:** 09 ноября – 23 июня 2022 г.

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:**

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итого рыночная стоимость*, руб.
Вес подхода	0	0,5	0,5	
Нежилое здание с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: Москва, ул. Коптевская, д. 67. Площадь 8123.9 кв.м., 5 этажей, в том числе 1 подземный	не применялся	476 564 222	426 067 184	451 315 703

\*рыночная стоимость указана без учета стоимости земельного участка, выделенного для эксплуатации здания

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:**

Наименование объекта	Итого рыночная стоимость, руб.*
Нежилое здание с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: Москва, ул. Коптевская, д. 67. Площадь 8123.9 кв.м., 5 этажей, в том числе 1 подземный	451 315 703

\*рыночная стоимость указана без учета стоимости земельного участка, выделенного для эксплуатации здания

\*\*в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ не облагается НДС реализация имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами)

**Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости:**

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).
3. Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно заданию на оценку, указание возможных границ интервала не требуется.

Генеральный директор ООО «КОНТИ»,  
Оценщик:  
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».  
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.  
Плешкин А.М.



«23» июня 2022 г.

## 2 Задание на оценку

<b>Объект оценки/ Информация, необходимая и достаточная для идентификации объекта оценки</b>	Нежилое здание с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: Москва, ул. Коптевская, д. 67. Площадь 8123.9 кв.м., 5 этажей, в том числе 1 подземный
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Описание объектов оценки приведено в разделе 6 Отчета об оценке. Копии документов доступных для оценщика представлены в Приложении 4 к Отчету
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Документы представлены в виде бумажных копий (Приложение 4)
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Права на улучшение (здание) – право собственности; Ограничения (обременения) учитываемых прав: ипотека
<b>Собственник объекта</b>	Акционерное общество «Таволга» (АО «Таволга»)
<b>Цель и задачи оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результат оценки будет использован для целей реализации имущества на торгах в процедуре банкротства в соответствии с ФЗ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Ограничение – отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки</b>	26 февраля 2021 г.
<b>Дата составления отчета</b>	23 июня 2022 г.
<b>Период проведения оценки</b>	09 ноября - 23 июня 2022 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
<b>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</b>	После процедуры согласования полученных результатов по подходам итоговую рыночную стоимость объекта оценки необходимо выразить в виде одного значения (без указания доверительного интервала)
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)</b>	Не требуется

### 3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<p><b>Сведения Заказчике</b></p>	<p><b>О</b> <u>Организационно-правовая форма</u> Акционерное общество  <u>Полное наименование</u> – Акционерное общество «Таволга» (АО «Таволга») ОГРН –1107746575958, <u>Дата регистрации</u> – 21.07.2010г.  <u>Место нахождения</u> – 109089, г. Москва, ул. Угрешская, д.2, стр.25, пом.49А</p>
<p><b>Сведения Оценщике</b></p>	<p><b>Об</b> <u>Фамилия, имя, отчество:</u> Плешкин Андрей Михайлович;  <u>Место нахождения:</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9 , стр.3, эт.4, пом.ХХIII, комн.7  <u>Номер контактного телефона:</u> 495-640-65-05;  <u>Электронная почта:</u> <a href="mailto:mail@ocenka-konti.ru">mail@ocenka-konti.ru</a> ;  <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> член СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 28 октября 2014 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №00919 от 13.12.2016г.  <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u>  <u>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 041272, рег. №Д - 333/12, 24.12.2012, РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»</u>  <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u>  <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u>  <u>Страховой полис:</u> 0991R/776/10703/21 от 08 декабря 2021г. Акционерное общество «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 00 часов 00 минут 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. Страховая сумма 51 000 000 (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек).  <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 10 лет (с 2012 г.)  <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности:</u>  <u>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023476-1 от 02 июля 2021 г.</u>  <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Конти»;  <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1047796021900 <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 16 января 2004г.  <u>Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> <u>Страховой полис (Страховая компания «ГЕЛИОС»):</u> № 700-0002448-06362, срок действия договора страхования с 01.01.2022 по 31.12.2022г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. <u>Дата выдачи:</u> 15 декабря 2021 г.  <u>Место нахождения: юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9 , стр.1, эт.1, помещ. IV, комн.21  <u>Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9 , стр.1, эт.1, помещ.IV, комн.21</p>
<p><b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах</b></p>	<p>К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.</p>

#### **4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта (ов) действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которых невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. Оценщик не производил измерения физических параметров оцениваемого имущества и его частей / элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
13. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
14. Стоимость объекта недвижимости (ОКС) определяется без учета стоимости земельного участка, выделенного для его эксплуатации. Этот факт учитывается как специальное Допущение в рамках настоящего Отчета.
15. В соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ не облагается НДС реализация имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами). Определение рыночной стоимости объектов в рамках настоящего Отчета производится безотносительно НДС. Этот факт учитывается как специальное Допущение в рамках настоящего Отчета.
16. Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчета приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы.

17. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
18. В Приложении №4 данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

## **5 Применяемые стандарты оценочной деятельности**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией:

- ✓ Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299 (в действующей на дату составления отчета редакции);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. № 508);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности - СРО «РАО» (утверждены решением Совета СРО «РАО», Протокол № 7 от 24.01.2012);
- ✓ Международные стандарты оценки МСО (ISV) 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Европейские стандарты оценки ECO (ESV) 2016 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

## **6 Описание объекта оценки**

### **6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

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

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

#### **1. Анализ достаточности информации.**



**Достаточный** - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень использованных при проведении оценки данных:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

## 2. Анализ достоверности информации.

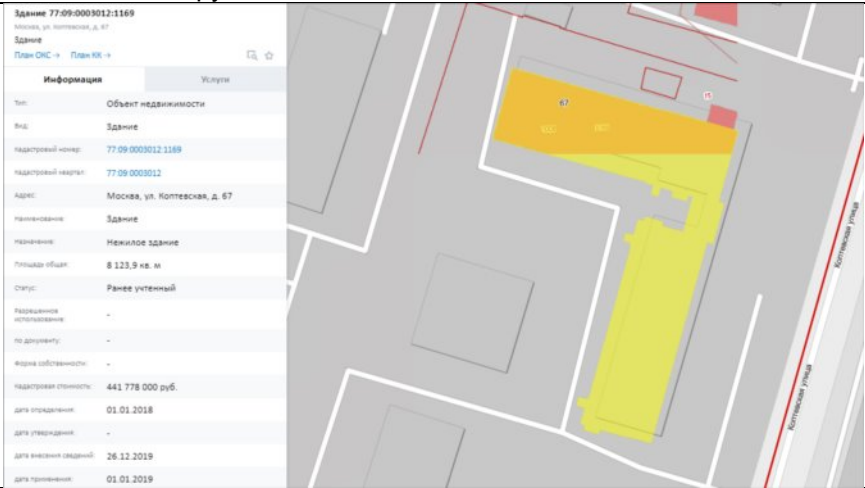
**Достоверный** - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

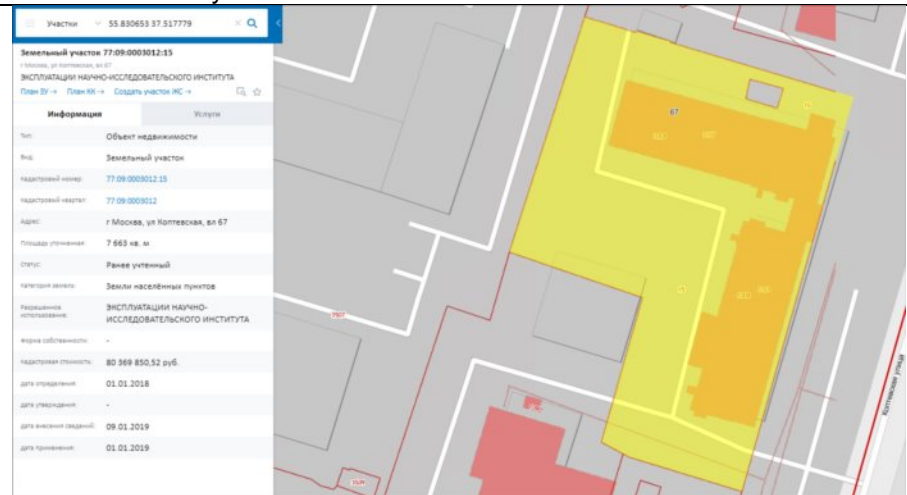
Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

## 6.2 Юридическое описание объектов оценки

Таблица 1

<b>Объект оценки</b>	<b>Нежилое здание, общей площадью 8 123,9 кв.м.</b>
<b>Адрес объекта оценки</b>	г. Москва, ул. Коптевская, д. 67
<b>Правоустанавливающие документы</b>	Выписка из ЕГРН №99/2021/425025820 от 19.10.2021г.
<b>Кадастровый номер</b>	77:09:0003012:1169
<b>Субъект права</b>	Акционерное общество «Таволга» (АО «Таволга»)
<b>Вид права</b>	Частная собственность
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Ипотека
<b>Текущее использование</b>	Административно-офисное здание
<b>Кадастровая стоимость</b>	441 778 000,00 руб.
<b>Общие сведения (сайт: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>)</b>	
<b>Сведения о земельном участке, выделенном для эксплуатации ОКС</b>	Земельный участок, общей площадью 7 663,0 кв.м. (не является объектом оценки в рамках настоящего Отчета)
<b>Кадастровый номер</b>	77:09:0003012:15

<b>Арендодатель</b>	Департамент городского имущества г. Москва
<b>Пользователь</b>	Акционерное общество «Таволга» (АО «Таволга»)
<b>Условия пользования</b>	Предоставлено письмо Департамента городского имущества г. Москвы об отказе в предоставлении земельного участка в аренду
<b>Категория земель</b>	Земли поселений
<b>Разрешенное использование</b>	Эксплуатация научно-исследовательского института
<b>По документу</b>	-
<b>Кадастровая стоимость</b>	80 369 850,52 руб. (10 488,04 руб./кв.м)
<b>Сервитуты</b>	Сервитуты: предполагается, что на весь участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего использования участка
<b>Общие сведения (сайт: <a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>)</b>	

Источник информации: данные представленные Заказчиком

### ***Имущественные права на объекты***

Заказчиком были предоставлены правоустанавливающие документы на оцениваемые объекты недвижимого имущества. В рамках настоящего Отчета видом оцениваемого права является право собственности на здание (АО «Таволга»), Земельный участок, выделенный для эксплуатации здания на условиях долгосрочной аренды (договор не предоставлен), не является объектом оценки в рамках настоящего Отчета. Этот факт принимается как Специальное Допущение в рамках настоящего Отчета.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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».

### ***Обременения оцениваемых прав***

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора. В ходе анализа предоставленной документации Оценщик не выявил ограничения (обременения) права, что не оказывает влияния на величину рыночной стоимости, поскольку результат оценки будет использован для целей реализации имущества на торгах в процедуре банкротства в соответствии с ФЗ от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Таким образом, принято Допущение, что в отношении объекта оценки отсутствуют факторы, ограничивающие использование объекта по функциональному назначению.

**Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:**

1. Оцениваемые объекты не обременены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке объектов.
2. Юридическая экспертиза прав не производилась.

**Вывод:** При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий право подтверждающих документов и устных данных Заказчика. В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на объект оценки зарегистрированы в установленном порядке, ограничения (обременения) в отношении данного объекта, оказывающие влияние на величину рыночной стоимости, не зарегистрированы.

**6.3 Экономическое описание объекта оценки**

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.17 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона РФ от 14.11.2002 г. №143-ФЗ в отчете необходимо указать балансовую стоимость объекта оценки в случае, если объект принадлежит на праве собственности юридическому лицу. Согласно ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» содержится уточнение, что сведения о балансовой стоимости указываются в отчете об оценке только при наличии подобных сведений.

**Вывод:** В данном случае сведения о балансовой стоимости Заказчиком представлены (Приложение 4, «Инвентаризационная опись ОС» от 26.02.2021г.).

**6.4 Строительно-техническое описание здания**

Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- Данных, предоставленных Заказчиком.
- Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: административно-офисное здание 1975 г.п., общая площадь 8 123,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67.

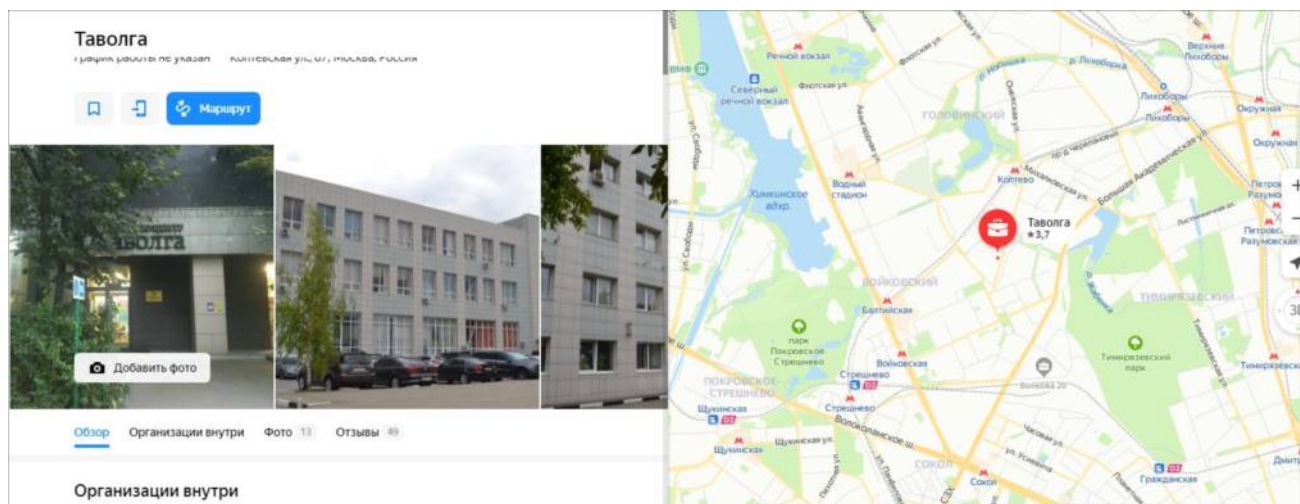
Подробное строительно-техническое описание оцениваемого здания представлено ниже.

**Таблица 2. Общее техническое описание здания**

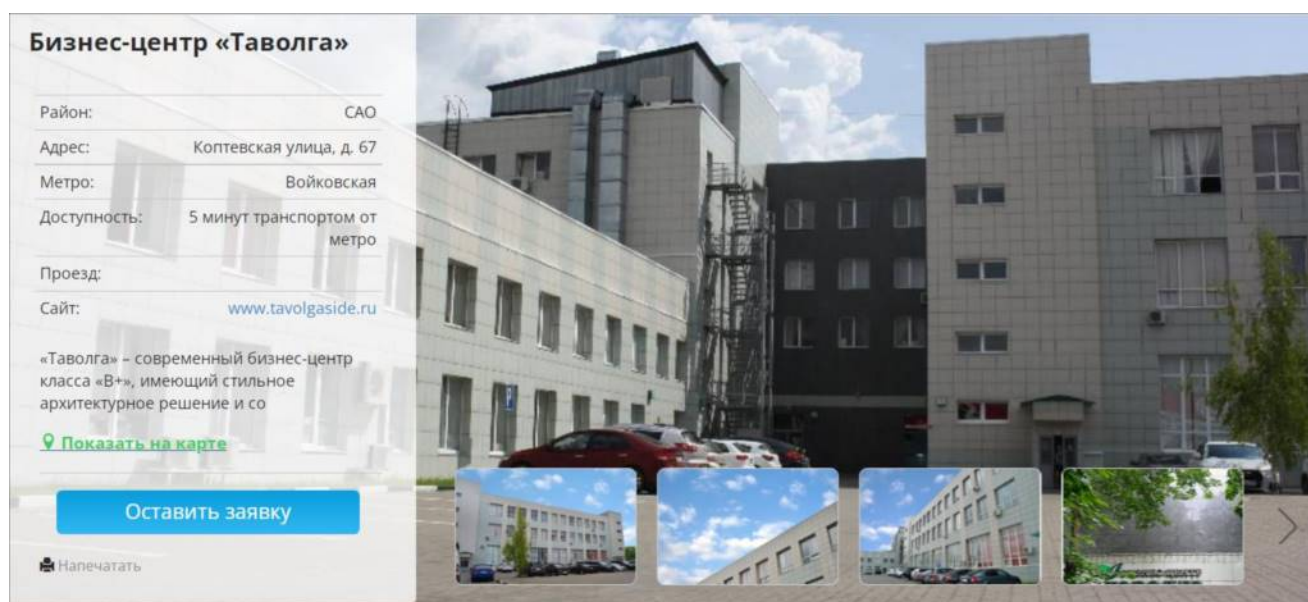
Наименование объекта оценки	Нежилое здание общей площадью 8 123,9 кв.м. с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67
Общая площадь здания кв.м.	8 123,9
Год постройки	1975
Дата реконструкции	Нет данных
Группа капитальности	I
Этажность надземная/подземная	4/1
Описание конструктивных элементов	Наружные стены выполнены из ж/б блоков
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Центральные системы жизнеобеспечения здания
Состояние инженерного оборудования	Рабочее
Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование
Телекоммуникации	Здание оборудовано системами телекоммуникаций
Состояние отделки	Офисного типа
Текущее использование (назначение)	Административно-офисное класс В

Источник информации: данные открытых источников

Материалы открытых источников, характеризующие объект недвижимости представлены ниже.



<https://yandex.ru/maps/org/tavolga/>



[https://www.dreamgroup.ru/catalog\\_2.htm](https://www.dreamgroup.ru/catalog_2.htm)

## Характеристика БЦ «Таволга»

Объект оборудован в соответствии с европейскими стандартами качества. Дизайн выдержан в единой стилистической концепции. В оформлении входных групп, лестниц, холлов использованы современные качественные материалы. Фасады зданий отделаны керамогранитом и стеклом. Объект оснащен современными инженерными системами и коммуникациями, имеются охранная и противопожарная сигнализации. Бизнес-центр «Таволга» имеет обособленную территорию с электронной системой пропусков, круглосуточной охраной и видеонаблюдением. Арендаторам предоставляется ежедневный круглосуточный доступ к рабочим местам. В БЦ действуют минимаркет, кафе-столовая. Установлены терминалы оплаты сотовой связи. На круглосуточно охраняемой территории бизнес-центра организована наземная стоянка на 50 автомобилей.

<https://bcinform.moscow/biznes-centry/tavolga.html>

Фотоматериалы (источник: интернет-ресурсы)– административно-офисное здание, общая площадь 8 123,9 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67

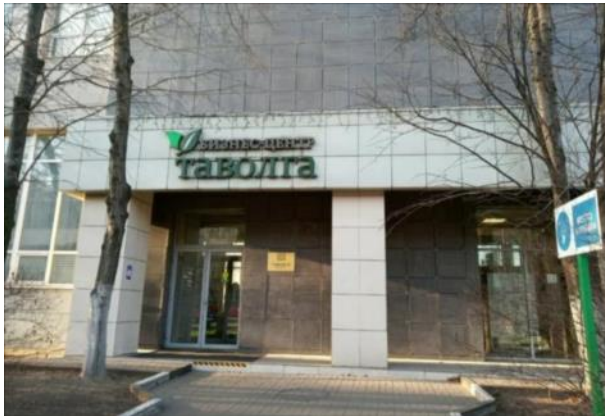


Фото 1-2 Общий вид внешнего фасада здания и внутреннего двора.



Фото 3-4 Общий вид внешнего фасада здания и внутреннего двора.



Фото 5-6 Внутренняя отделка помещений – стандартная, офисного типа



Фото 7-8 Внутренняя отделка помещений – стандартная, офисного типа



**Фото 9-10** Внутренняя отделка помещений – стандартная, офисного типа



**Фото 11-12** Внутренняя отделка помещений – стандартная, офисного типа



**Фото 13-14** Места общего пользования



**Фото 15-16** Места общего пользования

Источник: <https://www.cian.ru/rent/commercial/>

## 6.5 Сведения об износе и устареваниях

**Устаревание** (*obsolescence*) – утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа»)  $AD$  определяется из соотношения:

$$AD = 1 - \left(1 - \frac{D}{100}\right) \times \left(1 - \frac{FO}{100}\right) \times \left(1 - \frac{EO}{100}\right) \quad (1),$$

где:

- $AD$  – накопленный износ, %;
- $D$  – физический износ, %;
- $FO$  – функциональное устаревание, %;
- $EO$  – Экономическое (внешнее) устаревание, %.

**Физический износ** (*deterioration*) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки, на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки, на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

**Функциональное устаревание** (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

**Экономическое (внешнее) устаревание** (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

### 6.5.1. Расчет величины физического износа объекта оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- ✓ Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- ✓ Метод хронологического возраста;
- ✓ Метод эффективного возраста;
- ✓ Экспертный метод;
- ✓ Метод разбивки.

**Метод компенсации затрат.** Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

**Метод хронологического возраста.** Базовая формула для расчета:

$$Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\%$$

где

- ✓ Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- ✓ Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

**Метод эффективного возраста.** Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$Ифиз = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\%$$

где

- ✓ Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- ✓ Вост – остающийся срок экономической жизни;
- ✓ Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.1 приведена графическая интерпретация этих понятий.



Рисунок 1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}}$$

где D - физический износ, ден. ед.;  
CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times CR, \text{ ден. ед.}; \text{ или } D = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}} \times 100, \%$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста ( $T_{ЭВ}$ ) и срока экономической жизни ( $T_{ЭЖ}$ ).

### **Экспертный метод.**

В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно методу нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \cdot l_i,$$

где D - физический износ здания, %;



- $\Phi_{ki}$  - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
- $l_i$  - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
- $n$  - число конструкций, элементов или систем в здании.

### **Метод разбивки.**

Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустраняемого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>

### **Обоснование выбора метода**

В данном отчете оценка физического износа проводилась экспертным методом. Здание построено в 1975 году. Имеющие фотоматериалы (открытые источники) свидетельствуют о переоборудовании здания в соответствии с современными стандартами административно-офисной недвижимости. Таким образом, в настоящем Отчете величина физического износа объекта принималась согласно шкалы экспертных оценок в нижеследующей таблице.

**Таблица 3. Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости**

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
61-80	Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Источник «Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404

В соответствии с «Методикой определения износа гражданских зданий» (источник информации: <http://www.alppp.ru/law/zakonodatelstvo-o-zhilische/inye-voprosy/1/metodika-opredelenija-fizicheskogo-iznosa-grazhdanskih-zdanij.pdf>) техническое состояние нежилого здания, принято на уровне 30%, что может быть охарактеризовано как хорошее, что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок».

### 6.5.2. Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

**Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки** - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат на устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

*Параметры Эксплуатационных Качеств* - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

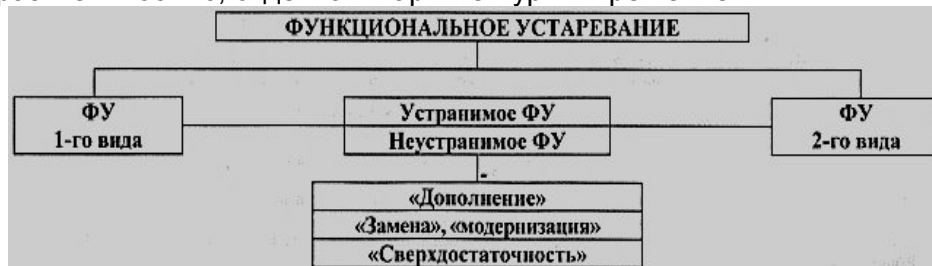


Рисунок 2. Основные виды функционального устаревания<sup>1</sup>

Объект оценки представляет собой здание административно-офисного назначения и в целом соответствуют современным объемно-планировочным и конструктивным решениям,

<sup>1</sup>Сайт: <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

применяемым в строительстве. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

### 6.5.3. Расчет величины экономического (внешнего) устаревания объекта оценки

*Экономическое устаревание* – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

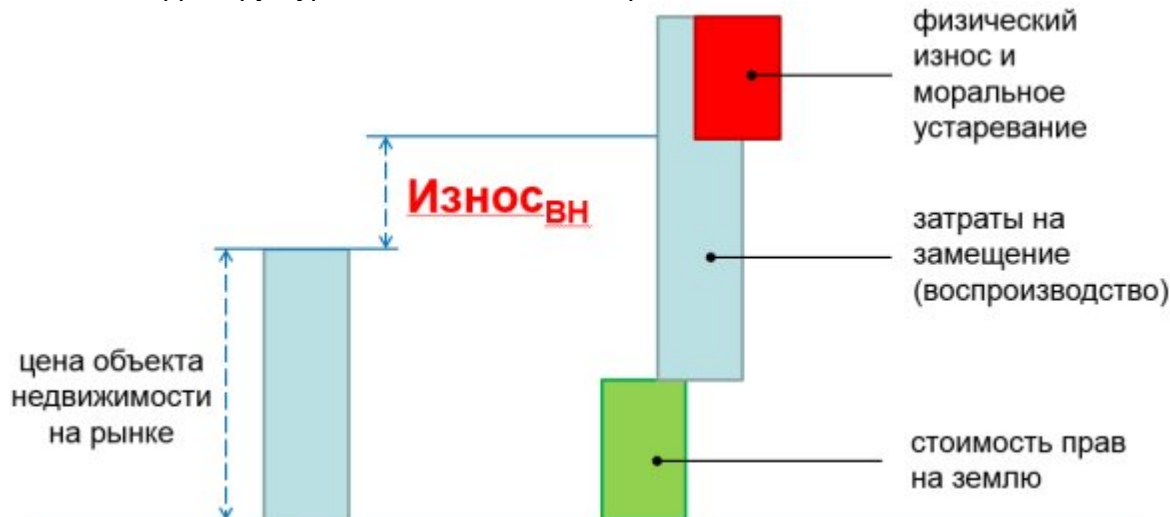


Рисунок 3. Определение внешнего (экономического) устаревания  
([https://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV\\_dissertaciya.pdf](https://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV_dissertaciya.pdf))

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

**Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия** (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

**Метод парных продаж** подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ✓ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- ✓ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

**Метод, основанный на анализе операционной загрузки.**

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

где  $EO = 1 - K^n$ ,  
 EO – экономического устаревание;  
 K – уровень операционной загрузки;  
 n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

**Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.**

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

**Определения экономического устаревания**

№ п/п	Источник (автор)	Краткое определение экономического устаревания
1	Gylfasona T. Gylfi Zoega G. Л Golden Rule of Depreciation.	Физический износ - это технологический феномен, в то время как под экономической амортизацией (economic depreciation) следует понимать устаревание (obsolescence).
2	Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. - М.: олитгиздат, 1983. — С. 23.	Автор показал, что интенсивность износа основных средств обусловлена не только воздействием сил природы, но и различных экономических факторов
3	Маршалл А. Принципы экономической науки.	Автор считал, что каждый капиталист должен осознавать необходимость применения машин ввиду того, что при низком объеме производства применение машин может оказаться скорее убыточно, чем прибыльно.
4	Сэй Ж.-Б. Трактат политической экономии или простое изложение того, как производятся и потребляются богатства. - М.: Дело, 2000. - С.232	Отмечена необходимость своевременного обновления основных производственных средств в целях успешной реализации конкурентного преимущества перед другими производителями.
6	«Оценка недвижимости» под редакцией Грязновой А.Г. и Федотовой М.А.	Экономический износ определен как уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.
7	Тарасевич Е.И.	Внешний износ вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения внешних условий
8	Валдайцеву С.В.	Экономический износ измеряется обесцениванием аналогичного ему (по своим качественным характеристикам и прочим видам износа) имущества.
9	Основы оценки стоимости машин и оборудования» под редакцией Федотовой М.А.	Экономическое устаревание оборудования это обесценивание машины в силу того, что внешняя среда, в которой она эксплуатируется, накладывает ограничения на использование полезностного потенциала данной машины

Источник: [https://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV\\_dissertaciya.pdf](https://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV_dissertaciya.pdf)

Таким образом, можно сделать вывод, что: снижение инвестиционной привлекательности (через сокращение будущих доходов, увеличение рисков, уменьшение ликвидности) объекта оценки выступает как основной фактор экономического устаревания и

отличает данный вид износа от физического и функционального износов, которые обусловлены, главным образом, физическими и техническими характеристиками активов. В соответствии с определением экономического устаревания, характер и силу его проявления обуславливают различные факторы макро- и микросреды, которые воздействуют как на деятельность фирмы - текущего владельца объекта оценки, так и на рынок сопоставимых активов, если он существует. Анализ множества разнообразных факторов позволяет выявить отличительные признаки экономического устаревания от других видов износа. Моральное (функциональное) устаревание обусловлено появлением на рынке новых, более прогрессивных видов имущества, имеющих лучшие потребительские характеристики, либо развитием технологий в сопутствующих областях применения. С одной стороны, объект, характеристики которого отстали от требуемых экономикой и обществом, на дату оценки уже не может возместить вложенные инвестиции с ожидаемой на момент вложения рентабельностью, с другой стороны, аналогичный в реальном выражении объём инвестиций на дату оценки позволил бы инвестору приобрести объект, соответствующий современным требованиям. Следовательно, в рамках стоимостной оценки, моральный износ должен рассматриваться не как инженерная, а как стоимостная категория, выражающая субъективную потерю стоимости в силу объективно наблюдаемого ухудшения функциональных параметров.

Объектом оценки является административно-офисное здание, общей площадью 8 123,9 кв.м., обладающее всеми необходимыми для работы коммуникациями, подсобными помещениями и инфраструктурой. Здание было построено в 1975 году, в 2000-х гг. было произведено его переоборудование в соответствии с современными требованиями и нормами строительства, с применением современных строительных и отделочных материалов. На момент оценки здание соответствует всем критериям, предъявляемым к объектам такого рода, и обладает всеми необходимыми для эксплуатации его по назначению инженерными системами. Объект оценки расположен в муниципальном районе «Коптево» САО г. Москвы, данный район характеризуется жилой и коммерческой застройкой, подъездные пути находятся в хорошем состоянии, имеется место для парковки автотранспорта, коммерческая активность выше средней, озвученные выше факторы положительно влияют на ликвидность объекта и его стоимость. На основании этого можно сделать вывод, что у объекта оценки отсутствует внешний износ.

Признаков внешнего устаревания не выявлено, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

#### **6.5.4. Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания**

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены ниже.

**Таблица 4. Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания**

Наименование объекта	Физический износ, D	Функциональное устаревание, FO	Внешнее устаревание, EO	Накопленный износ, AD
Здание нежилое, общая площадь 8 123,9 кв.м, 1975 г.п. по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67	30%	0%	0%	30%

*Источник: расчеты Оценщика*

**Вывод:** Строительно-техническое описание Объекта оценки было составлено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также согласно данным из открытых источников.

Проведенное строительно-техническое описание позволило сделать следующие заключения:

- Общая площадь 5-ти этажного здания составляет 8 123,9 кв.м;
- Административно-офисное здание 1975 г.п. было переоборудовано в соответствии с современными стандартами;

- Здание обеспечено всеми необходимыми централизованными системами жизнеобеспечения.
- В помещениях выполнен стандартный офисный ремонт.
- В соответствии с расчетами, осуществленными Оценщиком, по состоянию на дату оценки физический износ здания общей площадью 8 123,9 кв.м, составляет 30%, таким образом, состояние объекта недвижимости оценивается как хорошее.

## 6.6 Анализ местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Коптевская, д. 67, на территории района Коптево Северного округа, в пешей доступности свыше 15 мин. от станций метро (МЦК) «Коптево» и «Балтийская» - примерно по 1,3 км по карте по прямой. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность, выезд на крупные магистрали: Большая Академическая ул., Ленинградское шоссе. Район расположения объекта оценки характеризуется наличием объектов жилого и административного назначения.

На ниже приведенных картах представлено местоположение объекта оценки.

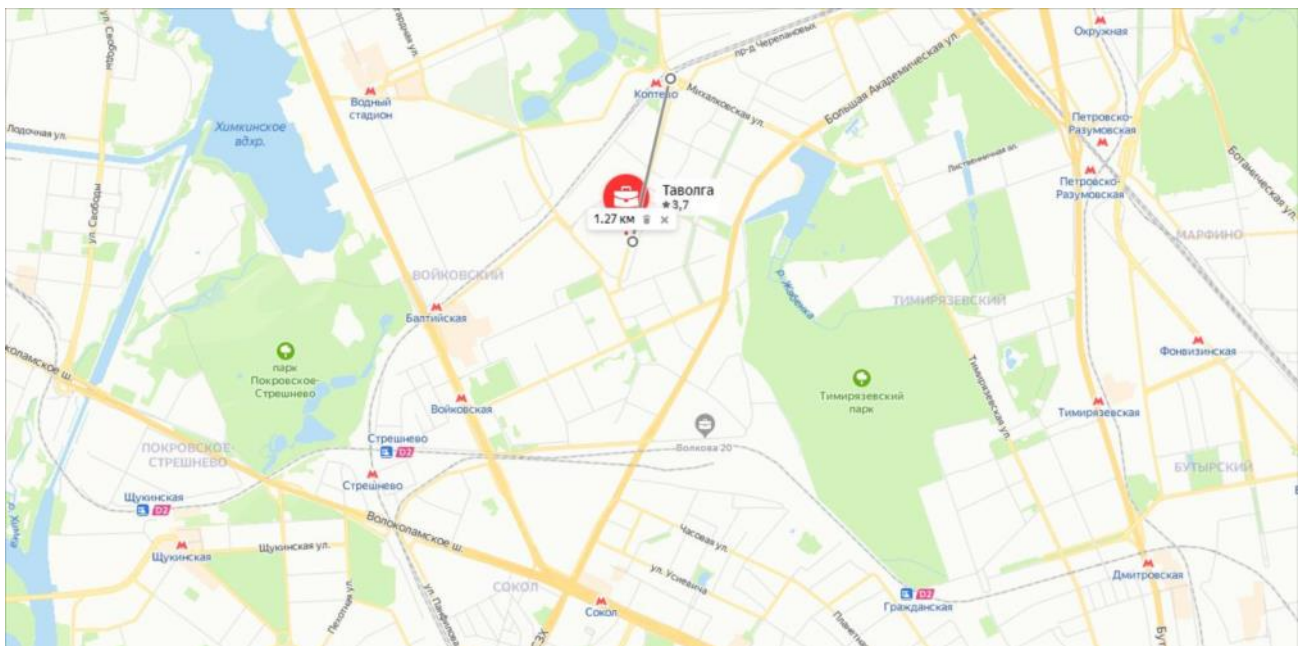


Рисунок 4. Локальное местоположение объекта оценки

### 6.6.1. Общая характеристика г. Москвы<sup>2</sup>

Москва - крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд. \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира.

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают три оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС», «МегаФон», «Билайн», услуги на базе CDMA предоставляет оператор «Skylink». Беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota». По модели виртуального оператора услуги на базе LTE также предоставляет «МегаФон».

<sup>2</sup> По данным <http://ru.wikipedia.org/>



Рисунок 5. Карта г. Москвы

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org/>

### 6.6.2. Характеристика района, в котором расположены объекты оценки



**Северный административный округ** города Москвы, образованный в 1991 году в связи с новым административно-территориальным делением столицы, занимает площадь 109,9 квадратных километров.

На севере округ ограничен МКАД, на юге – Смоленским направлением Московской железной дороги (до пересечения с ее Малым кольцом), на западе – Малым кольцом Московской железной дороги, парком «Покровское-Стрешнево» и Химкинским водохранилищем, на востоке – Савеловским направлением Московской железной дороги и Алексеевской железнодорожной соединительной веткой (до платформы Белорусского вокзала). Включает 17 районов: Аэропорт, Беговой, Бескудниково, Бусиново, Войковский, Восточное Дегунино, Головинский, Дмитровский, Западное Дегунино, Коптево, Левобережный, Савеловский, Сокол, Тимирязевский, Ховрино, Хорошевский и Молжаниновский (расположен за пределами МКАД). В округ входят исторические местности: Всехсвятское, Михалково, Петровско-Разумовское, Коровино и др. Население: 1 186 128 человек (2021).

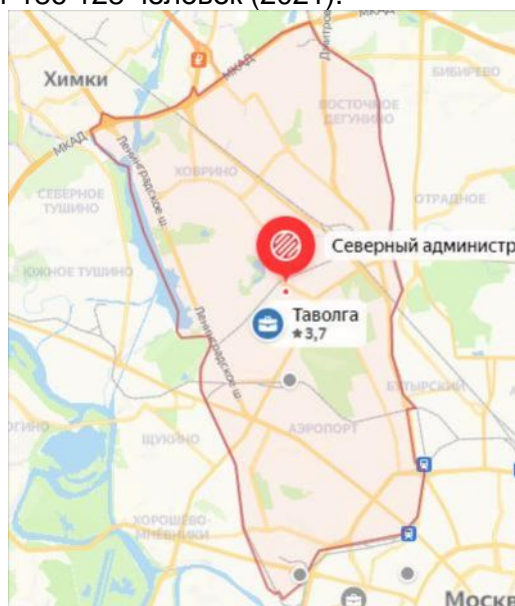


Рисунок 6. Расположение Северного административного округа Москвы

В настоящее время на севере Москвы сосредоточено значительное число заводов. Здесь есть пищевая промышленность (коньячный завод КиН, мясокомбинаты Бусиновский и «Ирма», «Мясопродукт-Коровино», рыбокомбинат «Меридиан», Лианозовский молочный комбинат), производство строительных материалов (Трубозаготовительный комбинат, Европсфальт, ДСК-7, бетонный завод ОАО «Моспищестрой», ОАО «МАЗД»), авиационная и космическая промышленность (Российская самолётостроительная корпорация «МиГ», авиационный комплекс им. С. В. Ильюшина, ОКБ Сухого, МПО им. И. Румянцева, ОАО «Дукс», НПП «Темп» им. Ф. Короткова).

**Коптево** — район и одноимённый муниципальный округ в Москве. Район расположен в Северном административном округе. Район получил название от бывшей деревни Коптево, вошедшей в состав Москвы.

Согласно закону «О территориальном делении города Москвы», граница района Коптево проходит: по оси Рижского направления Московской железной дороги, далее по оси Большой Академической улицы, юго-западной границе территории НИИ экономики и информации по радиоэлектронике, осям: улицы Клары Цеткин, Нарвского путепровода, улицы Нарвской, улицы Михалковской, Михалковского путепровода, осям: Малого кольца Московской железной дороги и Октябрьской железной дороги, оси Большой Академической улицы, западной и юго-западной границам территории Тимирязевского парка до Рижского направления Московской ж/д.

В районе отсутствуют станции метро. Ближайшая станция находится к западу от района — ② Войковская, а к востоку — ⑨ ⑩ Петровско-Разумовская.

В 2016 году открыты станции МЦК ⑭ Коптево и ⑭ Лихоборы.

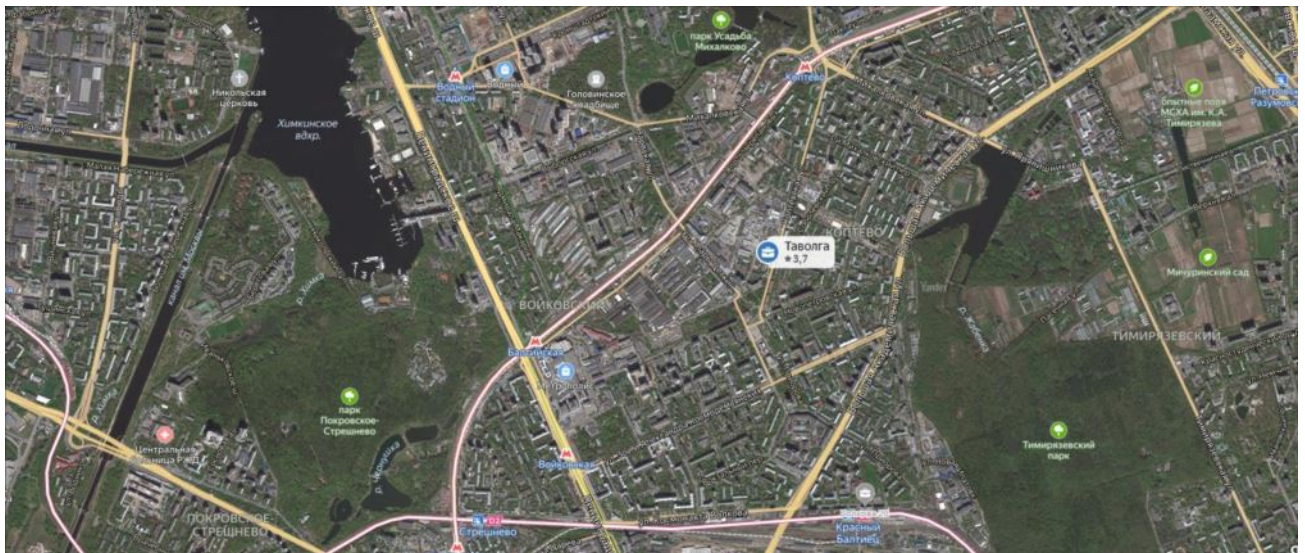


Рисунок 7. Характер окружающей застройки объектов оценки (яндекс-карты)



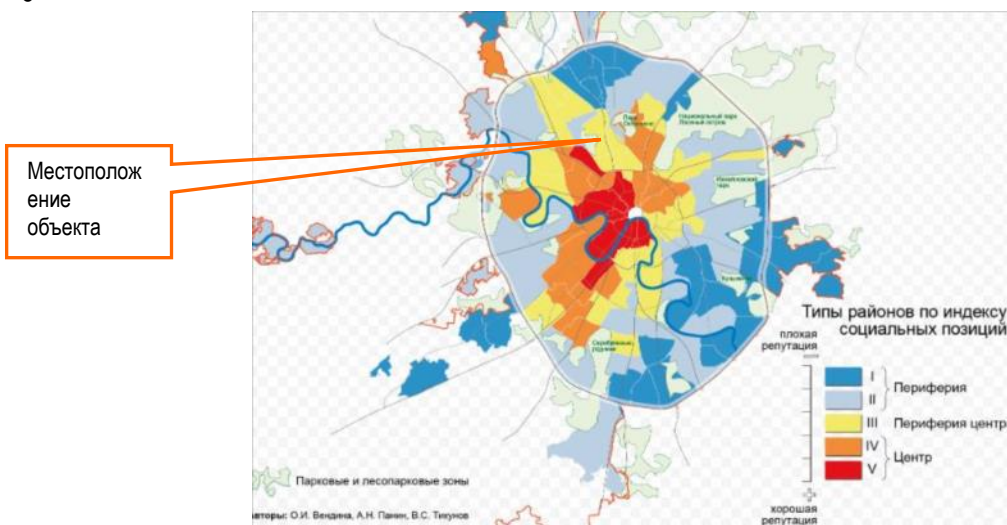
Рисунок 8. Видовые характеристики оцениваемого здания



**Вывод:**

на основании вышепредставленных данных можно сделать заключение о достаточной привлекательности оцениваемого объекта недвижимости, что обусловлено следующими факторами:

- Объект оценки расположен на 1-й линии домов второстепенной улицы, имеет хорошую визуализацию;
- окружение местоположения объекта оценки – объекты жилого и административного назначения;
- объект расположен в пешей доступности свыше 15 минут от станций метро «Коптево» и «Балтийская»;
- объект обладает удобным расположением относительно городских магистралей;
- рейтинг района по общеэкономическим и социальным показателям – средний
- 



Источник: [https://izvestia.igras.ru/jour/article/view/966?locale=ru\\_RU](https://izvestia.igras.ru/jour/article/view/966?locale=ru_RU)

## 7 Анализ рынка нежилой недвижимости Москвы

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта. В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам Объекта.

В соответствии с п. 10 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.

В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

1. анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
2. определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
3. анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
4. анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
5. основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется исходя из принципа достаточности.

### 7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

#### Макроэкономика

Рынок недвижимости прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов. Но всё это, в целом, зависит от общего состояния экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

**Макроэкономический анализ** проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

#### Экономическая активность

Промышленное производство в конце 2020 г. продолжило восстанавливаться – до -2,5% г/г в 4кв20 после -4,8% г/г в 3кв20 и -6,7% г/г во 2кв20. В декабре промышленное производство практически вышло на уровень предыдущего года (-0,2% г/г после -1,5% г/г в ноябре) за счет сильных показателей обрабатывающей промышленности. В целом за 2020 г. показатели промышленного производства (-2,9%) оказались лучше прогнозов. Обрабатывающая промышленность по итогам 2020 г. показала умеренный рост (+0,3%). При этом в 4кв20 выпуск обрабатывающих отраслей на 1,1% г/г превысил уровни 2019 года (после снижения на -0,1% г/г в 3кв20 и -5,2% г/г во 2кв20), а в декабре был зафиксирован самый высокий с марта рост на 4,4% г/г. В 2020 г. драйверами роста, как и в предыдущие годы, оставались химический

комплекс (+8,8% в 2020 г., в том числе фармацевтика: +23,0%) и пищевая отрасль (+3,1%). Положительную динамику также продемонстрировала легкая промышленность (+1,1% по итогам года) и деревообработка (+0,5%). Вместе с тем в условиях снижения инвестиционной активности и внешнего спроса отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности внесли машиностроительный и металлургический комплексы. Снижение объемов перевозок и, как следствие, спроса на моторные топлива в условиях действия карантинных ограничений в России и в мире обусловили отрицательные показатели нефтепереработки. При этом основной вклад в снижение промышленного производства по итогам 2020 г. внесла добыча полезных ископаемых (-7,0%, вклад в динамику промышленного производства в целом -2,7 п.п. из -2,9%), в первую очередь – за счет сокращения добычи нефти в условиях действия соглашения ОПЕК+ (-8,7% в натуральном выражении). В декабре показатели добывающей промышленности сохранялись на низких уровнях (-8,5% г/г после -7,5% г/г в ноябре).

**Министерство экономического развития  
Российской Федерации**



**Показатели промышленного производства\***

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	дек. 20	нояб. 20	окт. 20	сен. 20	авг. 20	июнь. 20	июль. 20	май. 20	апр. 20	мар. 20	фев. 20	январ. 20	2019
Промышленное производство	-2,9	-0,2	-1,5	-5,7	-4,0	-4,5	-6,1	-7,3	-8,0	-4,7	2,2	4,6	1,2	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-8,5	-7,5	-9,2	-9,5	-10,8	-14,2	-13,2	-12,7	-1,1	-0,3	3,0	0,4	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	4,4	2,9	-3,9	-0,1	0,2	-0,3	-3,2	-4,6	-7,7	5,7	7,3	3,8	3,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-2,5	4,7	-2,8	-3,5	-3,0	-2,7	-1,8	-4,3	-4,1	-1,6	-3,6	-1,7	-6,4	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,8	6,5	4,7	3,0	-1,8	-5,7	-10,1	-10,8	-10,9	-13,9	-6,9	1,5	0,6	2,9

\*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 28 января.

**Министерство экономического развития  
Российской Федерации**



**Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IV кв20	дек.20	нояб.20	окт.20	III кв20	сен.20	авг.20	июл.20	II кв20	I кв20	2019
<b>Экономическая активность</b>												
Сельское хозяйство	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-3,4	-4,6	-8,0	-8,2	-3,9	0,7
Инвестиции в основной капитал						-4,2				-7,6	1,2	2,1
Промышленное производство	-2,9	-2,5	-0,2	-1,5	-5,7	-4,8	-4,0	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-8,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой. Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»). Объем строительных работ по итогам 2020 г. сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные

товары упал на -4,5% г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре).

В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%. Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

### Рынок труда

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы. Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%. Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения.

## Министерство экономического развития Российской Федерации



### Рынок труда

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Реальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	1,6	-0,4	2,2	-4,1	1,5	-
<b>Номинальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года				4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)				0,8	0,4	4,9	1,6	0,5	2,0	-2,5	2,0	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
<b>Реальные денежные доходы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,5	70,2	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,1	70,0	70,1	70,4	71,8	-
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	-	4,5	4,4	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	58,1	58,2	58,1	58,1	58,0	58,1	58,0	58,0	58,2	59,4	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,3	6,4	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	-	6,1	5,9	6,1	6,2	6,4	6,4	6,5	6,3	6,0	4,6	-

Оценка Минэкономразвития России  
Источники: Росстат, порталы Минэкономразвития России

По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января. Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре). По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

## Инфляция

По итогам декабря 2020 г. инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м SA1 после 0,57% м/м SA месяцем ранее). Основной вклад в рост потребительских цен в декабре, как и в предыдущие два месяца, продолжала вносить продовольственная инфляция (2,5 п.п. из 4,9%).

### Индикаторы инфляции

	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	авг.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	4,4	4,0	3,7	3,6	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,7	0,4	-0,1	0,0	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,54	0,57	0,5	0,3	0,4	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,7	5,8	4,8	4,4	4,3	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,5	1,3	0,6	-0,4	-0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,9	0,6	0,3	0,6	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,5	4,2	3,8	3,4	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,6	0,7	0,6	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	2,6	2,5	2,7	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,1	-0,1	-0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,4	0,0	0,2	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,4	0,3	0,4	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	3,8	3,6	3,3	3,0	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,5	0,5	0,4	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,5	0,3	0,3	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

Продовольственные товары подорожали по итогам декабря на 6,7% г/г (5,8% г/г в ноябре, годом ранее – рост на 2,6% г/г), в помесечном выражении – на 1,5% м/м после 1,3% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – рост на 0,8% м/м SA и 0,9% м/м SA соответственно). Рост мировых цен на ключевые продовольственные товары, а также сокращение урожая отдельных сельскохозяйственных культур по сравнению с рекордными показателями прошлого года (сахарной свеклы – на 40,4 %, подсолнечника – на 13,7%, картофеля – на 11,3%, овощей – на 2,3%) привели к ускорению роста потребительских цен на ряд социально значимых товаров (сахар, подсолнечное масло, мука, макаронные и хлебобулочные изделия) и плодоовощную продукцию. В целях стабилизации цен на социально значимые товары Правительством Российской Федерации был принят ряд мер, направленных на обеспечение баланса соответствующих рынков: заключены соглашения с производителями и торговыми сетями, введены программы субсидирования, реализованы отдельные внешнеторговые меры. Принятые меры позволили стабилизировать динамику цен на соответствующие продовольственные товары: по итогам декабря возобновилось снижение цен на сахар, замедлился рост цен на масло подсолнечное, муку, несмотря на продолжавшийся рост мировых цен (по данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (FAO), индекс цен на растительные масла в декабре увеличился на 4,7% м/м, на зерновые – на 1,1% м/м). Значительный вклад инфляцию в 2020 г. также внесли непродовольственные товары (1,7 п.п.), где рост цен в декабре в годовом выражении ускорился до 4,8% г/г с 4,5% г/г в ноябре (3,0% в 2019 году). В декабре рост цен в помесечном выражении замедлился до 0,4% м/м с 0,6–0,7% м/м в сентябре–ноябре (с исключением сезонного фактора рост цен в декабре сохранился на уровне 0,5% м/м SA). Ослабление рубля, эффект которого в марте–апреле был умеренным, в октябре–декабре в условиях произошедшего восстановления потребительского спроса оказало более выраженное влияние на динамику инфляции. При этом наибольшее

ускорение роста цен наблюдалось по товарам со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, медикаменты, бытовая химия, электро- и бытовые приборы). В секторе услуг в декабре в годовом выражении рост цен оставался на умеренном уровне по сравнению с прошлым годом (2,7% г/г, годом ранее – 3,8% г/г) на фоне сохраняющихся карантинных ограничений. Ускорение роста цен в месячном выражении (0,4% м/м с 0,1% м/м в ноябре) обусловлено в основном сезонными факторами: возобновился рост цен на услуги пассажирского транспорта, а также на санаторно-оздоровительные услуги. С исключением сезонности рост цен составил 0,3% м/м SA (0,2% м/м SA в ноябре).

Источники информации: <http://www.economy.gov.ru>

На очередном заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 12 февраля 2021 года принято решение сохранить ключевую ставку на уровне 4,25%. Данная ключевая ставка будет действовать с 27.07.2020 года по 19.03.2021 года, т.е. до даты очередного заседания Совета директоров Банка России. Принимая решение сохранить ключевую ставку на уровне 4,25% годовых Совет директоров Банка России исходил из:

Динамика инфляции. Инфляция складывается выше прогноза Банка России. В январе годовой темп прироста потребительских цен увеличился до 5,2% (после 4,9% в декабре). Это в значительной мере связано с ростом цен на мировых товарных рынках и с продолжением переноса в цены произошедшего ранее ослабления рубля. Действие этих факторов может носить более продолжительный характер вследствие уже произошедшего ранее роста инфляционных ожиданий населения и бизнеса, а также сохраняющихся ограничений со стороны предложения. Меры Правительства ограничили рост цен на отдельные товары. Показатели текущего темпа роста потребительских цен, отражающие наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, по оценкам Банка России, находятся вблизи 4% в годовом выражении.

Инфляционные ожидания населения снизились, однако остаются на повышенных уровнях по сравнению с периодом до начала пандемии. Это в основном связано с произошедшим ранее ростом цен на отдельные товары повседневного спроса и курсовой волатильностью. Ценовые ожидания предприятий существенно не изменились после роста в предыдущие месяцы. Ожидания профессиональных аналитиков относительно инфляции в 2021 году и в среднесрочной перспективе закорены вблизи 4%.

Сдерживающее влияние внутреннего спроса на динамику цен ослабевает при сохраняющемся инфляционном давлении со стороны издержек предприятий. Наиболее заметными становятся такие проинфляционные факторы со стороны предложения, как дефицит рабочей силы по ряду специальностей и дополнительные затраты предприятий на соблюдение противоэпидемических норм. При сохранении действия данных факторов в предстоящие кварталы возвращение инфляции к цели Банка России может происходить медленнее, чем предполагалось ранее.

По прогнозу Банка России, в феврале—марте годовая инфляция достигнет своего максимума и в дальнейшем будет снижаться. Траектория снижения будет определяться сроками исчерпания действия проинфляционных факторов, а также эффектами базы 2020 года. В базовом сценарии с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция составит 3,7–4,2% в 2021 году и останется вблизи 4% в дальнейшем.

Денежно-кредитные условия остаются мягкими и с момента предыдущего заседания Совета директоров Банка России существенно не изменились. Доходности ОФЗ несколько возросли на фоне повышения ожиданий по инфляции, роста долгосрочных ставок на мировых финансовых рынках, а также сохранения геополитической напряженности. Ускоряющиеся темпы вакцинации, а также ожидания дополнительных мер бюджетной поддержки в отдельных странах способствуют росту цен на финансовых и товарных рынках. Кредитные и депозитные ставки преимущественно оставались неизменными. Вместе с тем повышенные темпы роста цен и рост инфляционных ожиданий в последние месяцы означают, что в реальном выражении ценовые условия кредитования несколько смягчились. В отдельных сегментах банки продолжили смягчать и неценовые условия кредитования. На этом фоне продолжилось расширение кредитования. Наряду с мягкими денежно-кредитными условиями на динамику кредитования оказывают влияние льготные программы Правительства, а также регуляторные послабления. При принятии решений по ключевой ставке Банк России будет оценивать,

насколько прекращение действия указанных антикризисных мер будет влиять на денежно-кредитные условия.

Экономическая активность. ВВП в 2020 году сократился на 3,1%. Это меньше, чем Банк России ожидал ранее. Восстановление экономики, по оценкам Банка России, продолжалось и в IV квартале 2020 года. Ухудшение эпидемической обстановки в России и в мире оказало гораздо менее значимое сдерживающее влияние на экономику, чем ожидалось. Это связано с точечным характером ограничительных мер и значительной адаптацией граждан и предприятий к новым условиям. В IV квартале 2020 года продолжалось восстановление реальных доходов населения и началось снижение безработицы.

Оперативные индикаторы экономической активности свидетельствуют о продолжении восстановления экономики в начале 2021 года. Темпы восстановления будут поддержаны улучшением деловых настроений на фоне снятия ограничительных мер.

Банк России прогнозирует восстановительный рост российской экономики в 2021 году на 3,0–4,0%. Однако масштабы восстановления в отдельных отраслях могут по-прежнему сильно различаться. В 2022–2023 годах ВВП, по прогнозу Банка России, вырастет на 2,5–3,5 и 2,0–3,0% соответственно. На среднесрочную траекторию экономического роста значимое влияние будут оказывать динамика пандемии коронавируса в России и в мире, характер восстановления частного спроса в условиях возможного изменения поведения населения и бизнеса, а также траектория бюджетной консолидации. Мягкая денежно-кредитная политика продолжит оказывать поддержку экономике в течение 2021 года.

Инфляционные риски. Дезинфляционные риски перестали преобладать на горизонте 2021 года. Действие проинфляционных факторов может оказаться более продолжительным и выраженным в условиях более быстрого восстановления спроса, а также произошедшего ранее роста инфляционных ожиданий и сопутствующих вторичных эффектов.

Повышательное давление на цены могут оказывать временно сохраняющиеся затруднения в производственных и логистических цепочках, а также дополнительные издержки предприятий, связанные с защитой работников и потребителей от угрозы распространения коронавируса. Проинфляционные риски создает динамика внутренних цен на отдельные продовольственные товары под влиянием факторов со стороны предложения и конъюнктуры соответствующих мировых рынков.

Краткосрочные проинфляционные риски также связаны с усилением волатильности на глобальных рынках, в том числе под влиянием различных геополитических событий, что может отражаться на курсовых и инфляционных ожиданиях. Также в условиях более быстрого, чем ожидалось ранее, восстановления мировой экономики и, соответственно, исчерпания необходимости проведения беспрецедентно стимулирующей политики в развитых экономиках возможно более раннее начало нормализации денежно-кредитной политики в этих странах. Это может стать дополнительным фактором роста волатильности на мировых финансовых рынках.

Дезинфляционные риски для базового сценария в основном связаны с более слабым восстановлением спроса в России и в мире. Замедлить восстановление экономической активности могут, в частности, распространение новых штаммов вируса и более низкие темпы вакцинации, а также ужесточение ограничительных мер. Сдерживающее влияние на динамику инфляции могут также оказать устойчивые изменения в предпочтениях и поведении населения, в том числе возможное устойчивое повышение склонности к сбережению; более медленное восстановление доходов населения. В свою очередь открытие границ по мере снятия ограничительных мер может восстановить потребление зарубежных услуг, а также ослабить ограничения со стороны предложения на рынке труда через приток иностранной рабочей силы.

Сохраняется неопределенность относительно долгосрочных структурных последствий пандемии коронавируса для российской и мировой экономики, в частности масштаба снижения потенциала российской экономики. Значимое влияние на потенциал глобального роста также могут оказывать геополитические факторы, в том числе обострение торговых противоречий. Масштаб отклонения российской экономики от потенциала, в частности в потребительском секторе экономики, является определяющим фактором для среднесрочной динамики инфляции.

На среднесрочную динамику инфляции значимо влияет бюджетная политика. В базовом сценарии Банк России исходит из параметров федерального бюджета и бюджетов субъектов Федерации, отраженных в Основных направлениях бюджетной, налоговой и таможенно-

тарифной политики на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов, а также заявленных сроков завершения антикризисных мер Правительства и Банка России.

При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России будет определять сроки и темпы возврата к нейтральной денежно-кредитной политике, принимая во внимание по-прежнему высокую неоднородность текущих тенденций в экономике и динамике цен и с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков.

Период действия ставки	Ключевая ставка Банка России (%)
с 27 июля 2020 г. - по 19 марта 2021 г. (дата может уточняться)	4,25
с 22 июня 2020 г. - по 26 июля 2020 г.	4,50
с 27 апреля 2020 г. - по 21 июня 2020 г.	5,50
с 10 февраля 2020 г. - по 26 апреля 2020 г.	6,00
с 16 декабря 2019 г. - по 09 февраля 2020 г.	6,25
с 28 октября 2019 г. - по 15 декабря 2019 г.	6,50
с 09 сентября 2019 г. - по 27 октября 2019 г.	7,00
с 29 июля 2019 г. - по 08 сентября 2019 г.	7,25
с 17 июня 2019 г. - по 28 июля 2019 года	7,50
с 17 декабря 2018 г. - по 16 июня 2019 года	7,75
с 17 сентября 2018 г. - по 16 декабря 2018 года	7,50
с 26 марта 2018 г. - по 16 сентября 2018 года	7,25
с 12 февраля 2018 г. - по 25 марта 2018 года	7,50

Источники информации: <https://www.cbr.ru/press/keypr/>; <https://bankirsha.com/klyuchevaya-stavka-banka-rossii-na-tekushchiy-period.html>

Все вышеизложенное, безусловно, влияет на рыночную стоимость объектов оценки.

## 7.2 Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 2020 г.

### Основные показатели офисной недвижимости Москвы

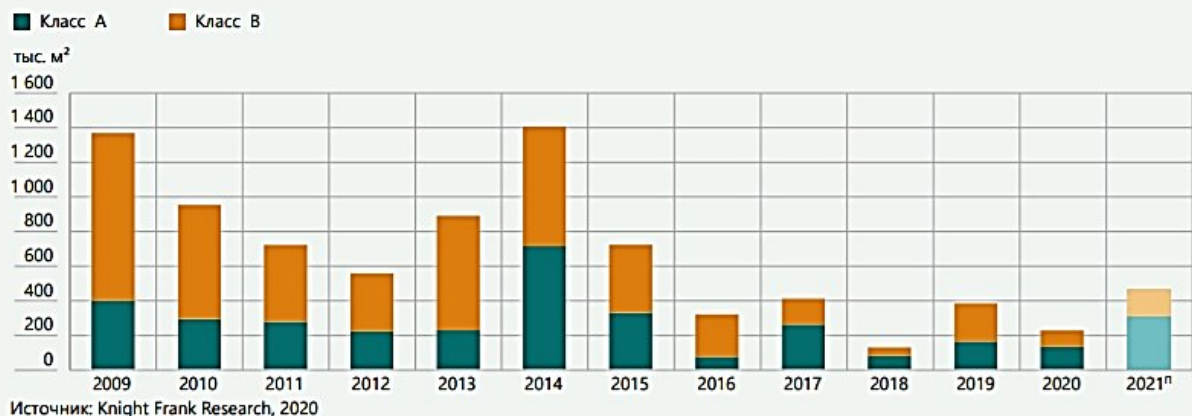
Основные показатели. Динамика*		
	2020	2019
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	16 998	16 773,5
в том числе:		
Класс А	4 594	4 435
Класс В	12 404	12 338
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. м <sup>2</sup>	224	381
в том числе:		
Класс А	129,7	160
Класс В	94,7	221
Доля свободных площадей,		
Класс А	11,7	9,4
Класс В	6,1	7,4
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м <sup>2</sup> /год**		
Класс А	25 528	24 991
Класс В	17 135	16 820
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год**		
Класс А	7 100	6 800
Класс В	4 800	4 580

\* По сравнению со IV кварталом 2020  
\*\* Без учета операционных расходов и НДС (20%).  
Источник: Knight Frank Research, 2020



По итогам 2020 года совокупный объем предложения офисов на московском рынке составил 16,99 млн м<sup>2</sup>, из которых 4,59 млн м<sup>2</sup> относятся к классу А, а 12,40 млн м<sup>2</sup> – к классу В. Ввиду неопределенности рынка в 2020 году и ощутимого влияния ограничительных мер в связи с пандемией коронавируса, наложившей отпечаток на активность девелоперов, совокупный ввод офисных площадей составил 224,4 тыс. м<sup>2</sup> вместо прогнозируемого в конце 2019 года 520 тыс. м<sup>2</sup>. Крупнейшим объектом, вышедшим на рынок в 2020 году, стал объект класса А – Neva Towers (60 283 м<sup>2</sup>). Также произошел официальный ввод таких крупных объектов, как «ВТБ Арена Парк» зд. 8, «Алкон II», МФК «Квартал West» и других. Крупнейшие объекты вышли на рынок практически не заполненными, в результате чего качественным свободным предложением пополнились исторически сложившиеся развитые деловые локации – Москва-Сити и северо-западная часть Москвы в районе Ленинградского коридора. В 2021 году ожидается ввод порядка 450–470 тыс. м<sup>2</sup>.

**Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В**



Динамика ввода и поведение девелоперов в значительной степени будут зависеть от скорости восстановления рынка: учитывая резкое и значительное снижение поглощения в 2020 году, профильные застройщики могут поставить на паузу некоторые свои проекты, наблюдая за поведением пользователей офисов и дальнейшим вектором развития рынка.

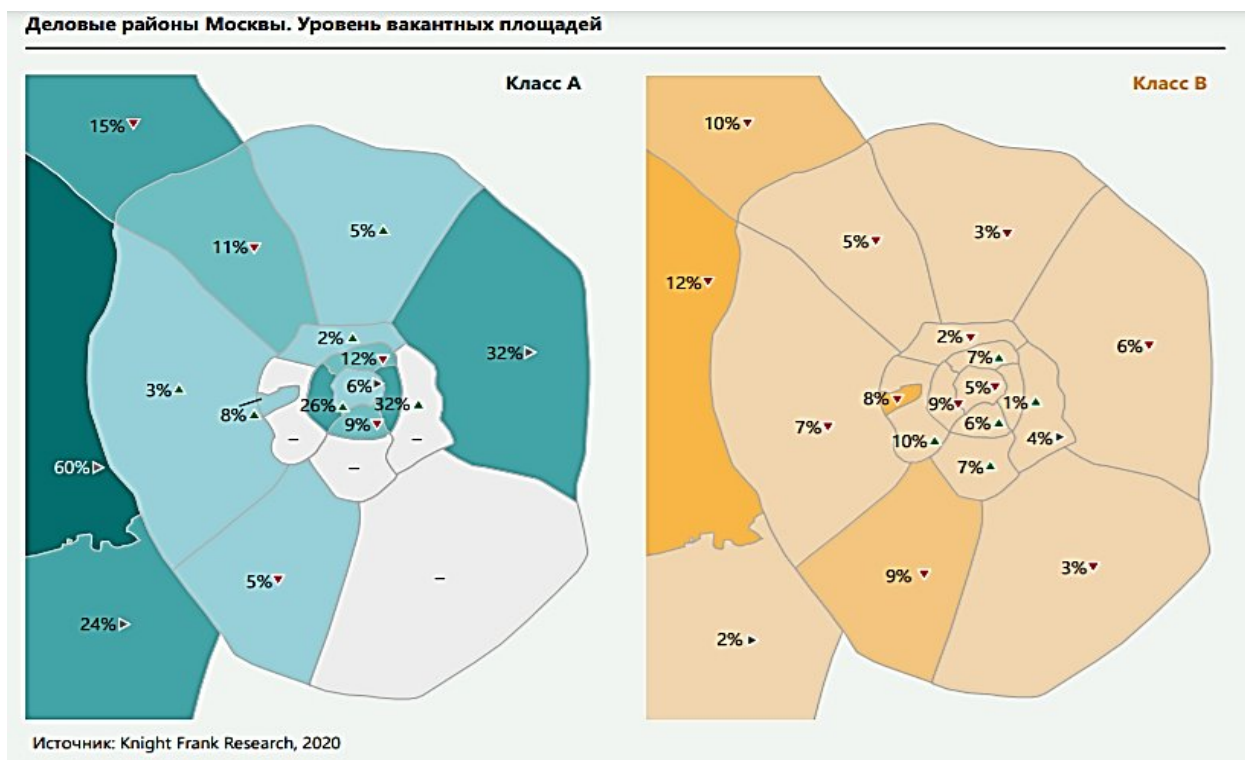
**Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей**



### Предложение

За год доля свободных площадей в классе А выросла на 2,4 п. п. – до 11,7%, свободными на текущий момент остаются 540 тыс. м<sup>2</sup> офисов. В классе В с начала года, наоборот, отмечено снижение показателя на 1,3 п. п. – до 6,1%, общий объем свободных площадей – почти 760 тыс. м<sup>2</sup>. Зафиксированный рост в классе А по сравнению с IV кварталом 2019 года стал первым годовым ростом вакантности за пятилетие. Фактором такой динамики показателя оказался выход на рынок новых в этом классе крупных проектов – «ВТБ Арена Парк», зд. 8

(офисная площадь 28 969 м<sup>2</sup>), а также проекта Neva Towers (60 283 м<sup>2</sup>), площади которых были незаполненными. Стоит отметить, что большую часть в росте показателя сыграл конец года и ввод Neva Towers: так, в IV квартале показатель вакантности вырос на 1,3 п. п. по сравнению с III кв. 2020. К концу 2021 года ожидается дальнейший рост показателя (до 12,1–12,3%), ввиду значительной доли класса А в совокупном объеме прогнозируемого предложения 2021 года, которая может оказаться незаполненной. В классе В, наоборот, продолжилась динамика последних лет: показатель снизился, ожидается и дальнейшее снижение (до 5,7–5,8% к концу 2021 года) из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также ожидаемой сезонной, более динамичной, деловой активности.



Одной из тенденций 2020 года можно назвать рост субаренды на офисном рынке: в результате ограничительных мер и перевода части сотрудников на дистанционный формат работы значительное количество компаний приняли решение высвободить часть своих площадей под субаренду. Совокупный объем таких площадей оценивается на уровне 150–200 тыс. м<sup>2</sup>, часть из которых по-прежнему остается на рынке. Схожая тенденция будет наблюдаться и далее. Тем не менее высоколиквидные офисы в знаковых объектах города на протяжении последних лет были недоступны большинству резидентов не только из-за стоимости, но и из-за отсутствия предложения крупных лотов. На текущий момент для компаний, бизнес которых в пандемию не только не пострадал, но и показал рост, это дает возможность размещения в премиальных объектах. Ограниченный текущий спрос на столь дорогие площади позволит потенциальным арендаторам войти в проект на относительно выгодных для себя условиях, поскольку претендентов на такие лоты сейчас немного.

В 2020 году собственники классических офисов, в отличие от владельцев гибких пространств, были более защищены от масштабного отказа от площадей невозможностью одностороннего выхода арендаторов качественных объектов из договора, что потенциально сдержит драматический рост доли вакантных площадей. Более того, несмотря на общий рост вакантности в классе А с начала года, в объектах ключевых деловых локаций столицы – ММДЦ Москва-Сити и Центральном деловом районе – по-прежнему наблюдается нехватка качественного предложения офисных пространств. В качестве решения арендаторы могут прибегнуть к сдаче площадей в субаренду или передаче части своего пространства в управление и реализацию профессиональному оператору. В 2020 году 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 IV квартале 2020 года около 65–70% объема сделок было представлено

сделками по пересмотру и продлению коммерческих условий, при том что в I–III кварталах эта доля составляла всего 25–30%. Всплеск подобной активности, вероятнее всего, означает завершение переговоров арендаторов, которые приняли решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии. В начале 2021 года ожидается сохранение подобной активности: арендаторы продолжают искать более выгодные опции и оптимизировать текущие затраты на аренду



### 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, – существенно снизился в 2020 году и составил всего 262,1 тыс. м<sup>2</sup>, что на 64% меньше, чем годом ранее. Годовой показатель поглощения снизился до уровня ниже посткризисного 2015 года, когда он был на уровне 367 тыс. м<sup>2</sup>.

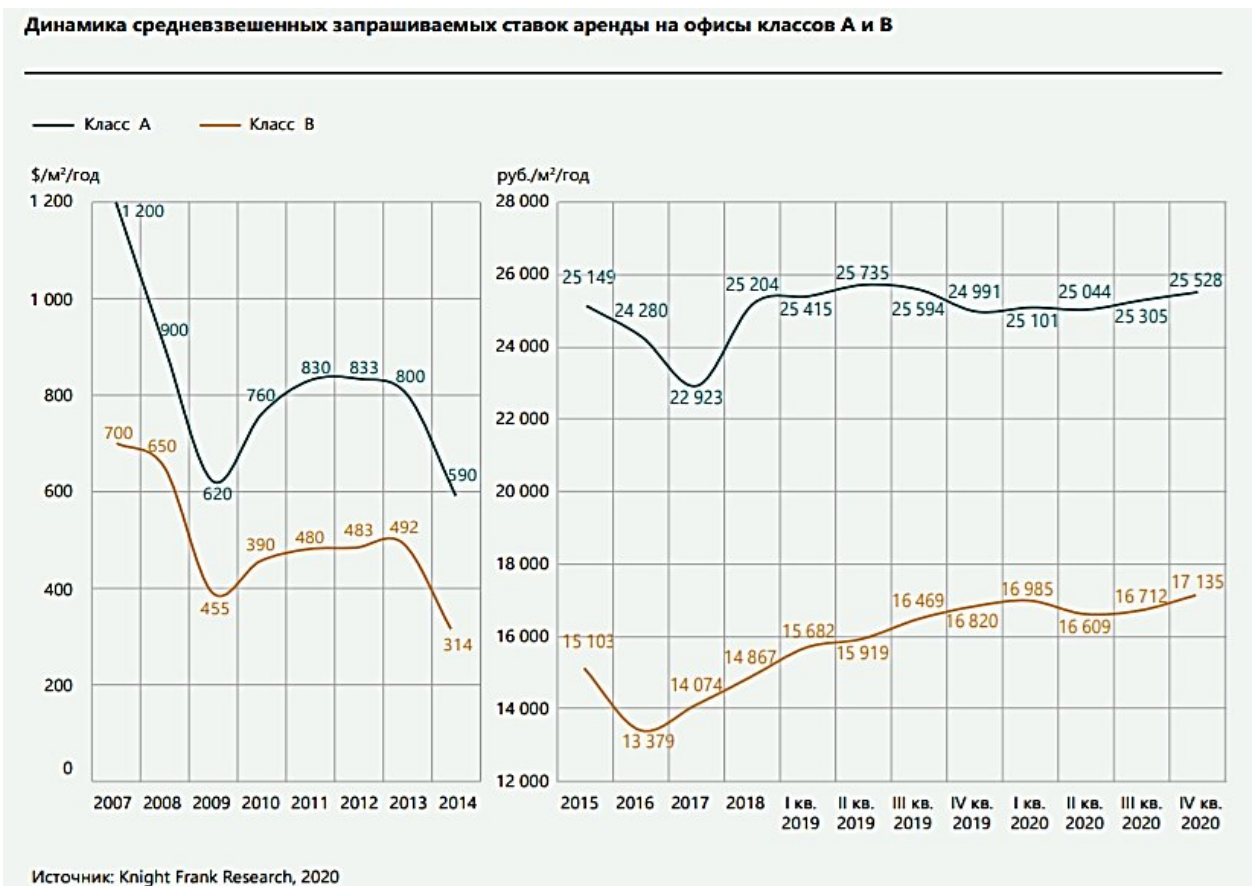


На такую динамику повлияли снижение арендной активности и высвобождение части площадей текущих арендаторов. В 2021 году ожидается постепенное восстановление спроса на офисы и сохраняется возможность реализации отложенного спроса, прогнозируемый объем поглощения составляет 436 тыс. м<sup>2</sup>, +65% г/г. В структуре спроса на офисы банки и

финансовые компании, а также компании сектора ТМТ (Технологии/Медиа/ Коммуникации) были лидерами в 2020 году с долей в 31% каждый. Крупнейшей сделкой года стала предварительная аренда «Тинькофф Банком» всей офисной площади проекта AFI Square, ввод которого запланирован на 2022 год. Сделка является знаковой и одной из крупнейших за все время наблюдений. Третье место с долей в 12,7% пришлось на компании сектора B2B.

### Коммерческие условия

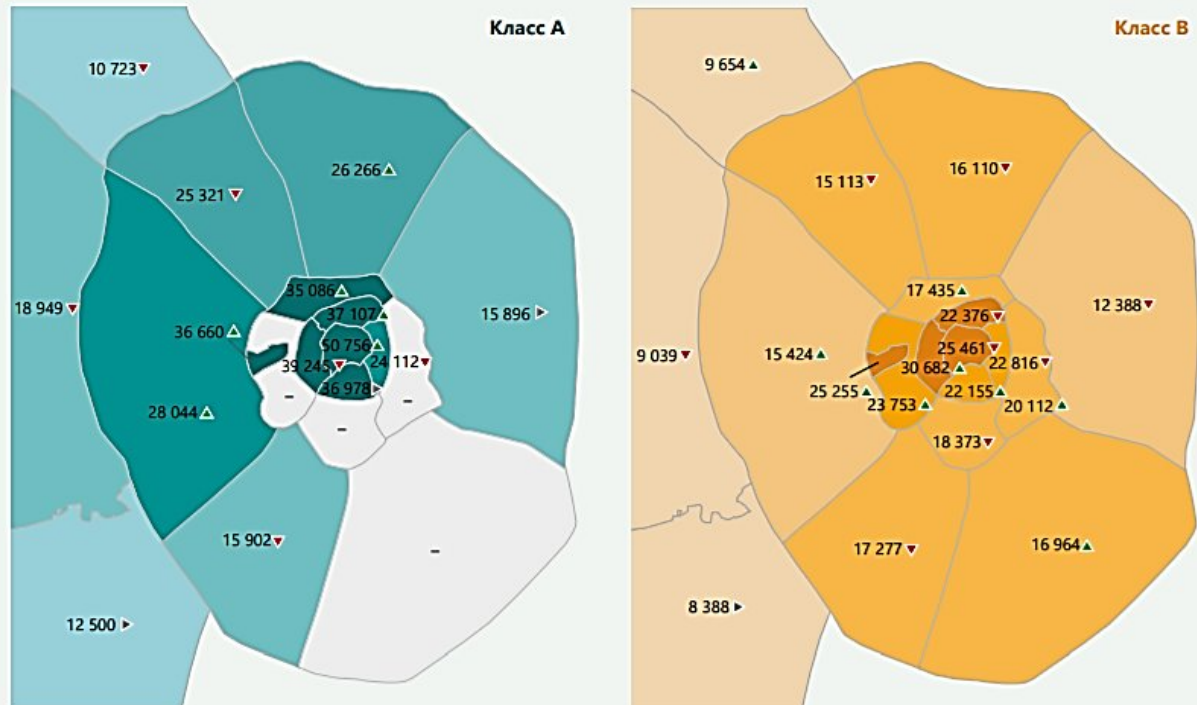
На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка и замедления основных показателей ставки аренды офисов претерпели незначительное изменение. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов за год, связанный с пандемией, выросла на 2,1% и сейчас находится на уровне 25 528 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС). В квартальном соотношении рост составил 0,9%. Небольшие темпы роста являются следствием выхода на рынок новых зданий со ставкой выше среднего значения, что приводит к росту средневзвешенного показателя. Роста запрашиваемых ставок в отдельных объектах не происходит. В классе В ставка аренды также немного выросла по сравнению с началом года – на 1,3%, т. е. до 17 135 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС), по сравнению с прошлым кварталом рост составил 2,5%.



В 2021 году не ожидается серьезного увеличения стоимости текущих свободных офисов. Более того, в зданиях с высоким объемом свободных площадей собственники будут более гибкими в общении с потенциальными арендаторами в целях ускорения реализации текущих незанятых объемов. По мере заполнения крупных объектов, которые вышли на рынок в конце 2020 года со значительным количеством свободных площадей, ставки могут незначительно корректироваться. 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 создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой. Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

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



Источник: Knight Frank Research, 2020

#### Деловые районы Москвы. Основные показатели

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	50 756	6,0	25 461	5,3
Садовое кольцо	СК Юг	999	36 978	9,0	22 155	6,4
	СК Запад	561	39 245	26,1	30 682	9,0
	СК Север	667	37 107	12,1	22 376	7,0
	СК Восток	407	24 112	32,0	22 816	0,7
ТТК	ТТК Юг	1 282	–	–	18 373	7,0
	ТТК Запад	797	–	–	23 753	9,8
	ТТК Север	975	35 086	2,4	17 435	2,4
	ТТК Восток	1 133	–	–	20 112	4,0
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	36 660	8,2	25 255	7,9

### Прогноз развития рынка офисной недвижимости Москвы в 2021 году.

В результате серьезного снижения спроса на офисы девелоперы сейчас демонстрируют сдержанную активность во вводе объектов в эксплуатацию, наблюдая за поведением пользователей офисных помещений. Тем не менее в 2021 году ввод новых объектов может составить 460 тыс. м<sup>2</sup>, где практически 67% будут являться проектами класса А. В случае непредвиденных негативных ситуаций и низких темпов восстановления рынка показатель по итогам 2021 года может оказаться на более низком уровне. Ввиду постепенного восстановления сегмента показатель чистого поглощения в 2021 году прогнозируется на уровне 420–440 тыс. м<sup>2</sup>, примерно на 60–70% больше кризисного 2020 года. Сниженная строительная активность в последние несколько лет позволила избежать ситуации, схожей с кризисом 2014 года, когда на фоне резкого падения спроса на рынок вышло больше 1 млн м<sup>2</sup> новых площадей и наблюдался значительный рост вакантности. Тем не менее с учетом резко снизившегося спроса на офисные помещения, а также продолжающейся неопределенности, в 2021 году ожидается дальнейший рост доли вакантных площадей в классе А, показатель может достичь 12,0–12,2%. В классе В ожидается сдержанное снижение из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также сохранения арендной активности в данном классе, доля вакантных площадей по итогам года будет порядка 5,8%.

Источник: <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-2020-7829.pdf>



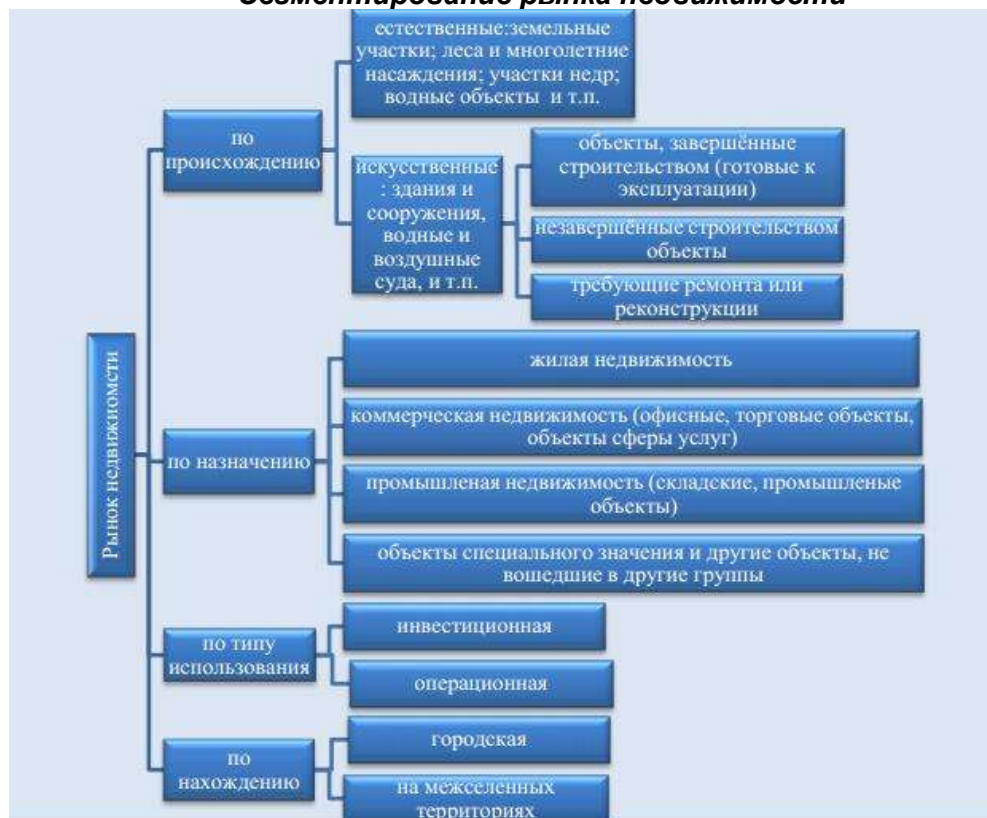
© Knight Frank LLP 2020 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

### 7.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

#### Сегментирование рынка недвижимости



В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

**По физическому статусу выделяют:**

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

**1. земельные участки**

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

**2. жилье (жилые здания и помещения):**

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

**3. коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

**4. промышленная недвижимость:**

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

**5. недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В мировой практике офисные здания делятся на категории «А», «В» и «С». В большинстве случаев границы между классами довольно размыты. Часто при оценке офисного помещения класса «С» заказчик оценки приводит в качестве аналогичных объектов недавно

проданные помещения по соседству, расположенные в бизнес центре класса «В», и удивляется, почему его объект недооценен. И только в ходе беседы, когда оценщик приводит ряд характеристик объекта, влияющих на увеличение или снижение рыночной стоимости отдельного объекта, наступает понимание между сторонами.

В России на данный момент существует несколько попыток разработки классификации объектов различных секторов рынка недвижимости. Среди самых известных классификаций офисной недвижимости:

- Классификация главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г.М. Стерника;
- Классификация Московского Исследовательского Форума 2003г.;
- Классификация Московского Исследовательского Форума 2006г.;
- Классификация Петербургского Исследовательского Форума 2007 г.;
- Классификация Поволжского Антикризисного Института (г. Казань).

В 2008 году НП «Гильдия Управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости» (ГУД) разработала и приняла собственную классификацию офисных и бизнес-центров на территории России. Целью классификации стал маркетинговый анализ рынка офисной недвижимости крупных городов России. В 2002 году ГУД уже пыталась вывести на рынок подобную систему классификации, но она не прижилась, так как не была востребована рынком. Сегодня многие специалисты рынка недвижимости пользуются именно этой классификацией.

#### **КЛАСС «А»**

Самые высококачественные здания и помещения, которые претендуют на класс «А» должны являться оптимальным решением для ведения бизнеса. Эти офисы расположены преимущественно в центральных районах города (для Москвы стандартом служит Центральный административный округ), в относительно новых офисных комплексах с грамотными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. В основной своей массе это здания бизнес-центров с расширенной инфраструктурой, включающей централизованное обеспечение арендаторов средствами коммуникаций, связи, лучшими инженерными решениями, дублирование основных систем жизнеобеспечения. Чаще всего такие здания содержат охраняемую либо, что ценится выше, подземную парковку. Подразумевается профессиональное высококачественное управление зданием или комплексом зданий. Внутренняя отделка выполнена по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов), а архитектурное решение должно быть от известного и уважаемого авторитета в этой области. В последнее время стандарты и требования, предъявляемые к офисам класса А постоянно повышаются. Появились т.н. интеллектуальные здания (или умные офисы), под которыми понимаются комплексные решения, сочетающие максимально эргономичные условия труда для сотрудников и руководства; контроль и регулирование системной инфраструктуры из одного места; дублирование и резервирование жизненно-важных для бизнеса систем. На этом фоне многие бизнес-центры, построенные в 90-х годах и позиционировавшиеся как офисы класса А, не выдерживают конкуренции с новыми постройками и становятся офисами ниже классом. Преимущественно, арендаторами офисных помещений в бизнес-центрах класса А являются иностранные компании и крупнейшие представители российского бизнеса. Для более точного определения этот класс делят на три подкласса: «А1», «А2», «А3». Иногда практикуется деление на «А+», «А», «А-» либо «А++», «А+», «А», что по сути одно и то же). Вместе с тем, фундаментальных различий между этими подклассами немного и они, скорее, носят косметический характер.

#### **ПОДКЛАСС «А1»**

Этот подкласс характеризуется следующими качественными свойствами:

- новое строительство (или возраст менее 3 лет);
- полностью настраиваемый под индивидуальные потребности микроклимат в помещениях;
- система централизованного поддержания необходимой температуры и влажности;
- фальшполы и подвесные потолки;
- высота каждого этажа не менее 3,6 метра (от фальшпола до подвесного потолка 2,7 метра);
- эффективная и рациональная планировка;
- наличие ресторана (или нескольких - в случае больших площадей), а также кафетерия;
- достаточное количество светлых окон, менее 20% комнат могут не иметь окон с видом на улицу;



- достаточное количество машиномест на охраняемой (или подземной автостоянке);
- современные системы безопасности и инженерного обеспечения;
- дублирование и резервирование основных систем;
- профессиональное управление объектом недвижимости и сервисным обслуживанием;
- расположение в ЦАО.

#### **ПОДКЛАСС «А2»**

- имеет следующие характеристики:
- полностью реконструированное здание сравнительно недавней постройки;
- менее жесткие требования к расположению здания;
- допускается не очень эффективная планировка и большее количество офисов без окон;
- несколько менее профессиональное управление объектом и сервисными службами.

В целом, подкласс «А2» очень близок по характеристикам к подклассу «А1», но незначительно уступает ему по второстепенным параметрам (к примеру, не обязателен ресторан и дублирование только жизненно-важных систем).

#### **ПОДКЛАСС «А3» должен обладать следующими характеристиками:**

- реконструированное здание постройки середины или конца 90-х прошлого века;
- менее качественная и удобная система центрального кондиционирования и вентиляции;
- допускается некоторая неэффективность и нерациональность планировки;
- менее опытный и известный арендодатель и сервисные службы.

Подкласс «А3» близок к подклассу «А2», но возможны некоторые ухудшения по фундаментальным признакам (в частности, подземный паркинг может быть заменен наземной охраняемой стоянкой, а расположение не обязательно в центральном районе города).

#### **КЛАСС «В»**

Помещения класса «В» находятся в иерархии офисных зданий на ступеньку ниже, чем офисы класса «А». Их также называют бюджетными офисами или офисами эконом-класса. Вместе с тем, их отличия не носят принципиального характера: эти здания не претендуют на звание бизнес-центра, но практически полностью отвечают требованиям западных компаний к эргономичности и инженерии; в отделке используются просто хорошие материалы (без эксклюзивности); управляют ими преимущественно российские компании, которых с небольшой натяжкой можно назвать профессиональными управляющими. В основной своей массе офисные здания класса «В» - это офисы класса «А» после 5-7 лет эксплуатации, хотя встречаются и реконструированные постройки более позднего периода, особняки в центре Москвы после полного переоборудования и ремонта.

Формальных определений, которые позволили бы четко определить, к какому из классов – «В» или «В+» относится офисное здание, не существует. Оценка консалтинговых и риэлтерских агентств, как правило, весьма субъективна, например:

III) Недвижимость класса «В+» является той категорией, к которой относится большинство бизнес центров Москвы. И именно среди них очень много тех, которые позиционируют себя уровнем выше, причем необоснованно. В целом, разница между этим классом и классом А небольшая, так как и те и другие являются прекрасными офисными зданиями, которые, тем не менее, имеют некоторые недостатки, которые могут быть незаметны на первый взгляд.

Чаще всего, эти объекты недвижимости являются зданиями, которые расположены не в самых респектабельных районах. Неудобный подземный паркинг - автомобиль заезжает в лифт и таким образом попадает в паркинг, что создает много неудобств, включая очереди в час пик и невозможность пользоваться подземным паркингом для больших представительских автомашин. Отсутствие гостевой парковки. Вид из окон обычно также не самый лучший. Однако собственники подобных зданий компенсируют недостатки окружающих пейзажей более современной отделкой помещений, ультрасовременными материалами и расширенными услугами. Если сложить все эти факторы, то получится, что здания типа В+ являются новыми и или реконструированными зданиями бизнес-центров, либо особняком с новым ремонтом либо офисным зданием с солидной архитектурой. Местом расположения этих объектов является Бульварное и Садовое кольцо, престижные районы Москвы до ТТК, За ТТК также есть бизнес центры, однако здесь арендные ставки резко снижаются, поэтому совершенствовать такие здание технически не слишком выгодно для собственников. В случаях с такими бизнес-центрами в Москве часто уместен торг при аренде офисов. Подземные паркинги имеются. Чаще всего у здания есть внутренняя парковка с охраняемой территорией. Станция метро находится в пределах досягаемости пешком в течение 15-20 минут. Обязательна полная комплексная автоматизация здания. Тем не менее, здесь часто не самая качественная система кондиционирования. Она может являться скрытым способом экономии денежных средств. Электроснабжение имеет ограничения по мощности, а источник бесперебойного питания может отсутствовать. Тем не менее, система безопасности здания должна быть продумана до мелочей. На ресепшн достаточно присутствия одного человека. Также отсутствуют переговорные помещения. Инфраструктура здания ограничена. Если в здании недостаточно арендаторов, то корпоративное питание может и вовсе отсутствовать. Обязательно наличие кафе. Конференц-зал может быть, а может и не быть.

IV) Недвижимость класса «В» является наиболее распространенной категорией недвижимости. Разницы в классах В+ и В не много, однако она есть. К данному классу относятся бизнес центры, офисные здания, особняки и реконструированные здания. Они не слишком престижны. Для них характерны устаревшие инженерные системы, более старая и менее качественная отделка, а также черты, присущие недвижимости периода 90-х годов.

Тем не менее, ряд зданий этого класса имеет хорошие фасады, инженерные системы. Им часто присущи коридорные системы. Местом расположения подобных зданий может быть центр Москвы, Бульварное и Садовое кольцо, однако также они могут располагаться совсем неудобно для работников и клиентов. Система вентиляции центральная, однако что касается кондиционирования, то эта система может оказаться со сплит-системами. Лифты зарубежных марок, но произведенные в России или Китае. Что касается электроснабжения, то оно стандартное. Система безопасности круглосуточная, также обеспечивается охраняемая парковка, хотя возможно и наличие подземного паркинга.

По материалам: <http://www.zdanie.info/2422/2426/news/539>

Далее проведен сводный анализ основных признаков классовой принадлежности здания:



## КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНЫХ ЗДАНИЙ

1. Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (класса А, В+, В-).
2. Здание класса А, В+ или В- должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Все здания, которые не отвечают указанным выше параметрам, классифицируются как здания класса С и ниже.

Класс А	Класс В+	Класс В-
<b>1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ</b>		
<b>1.1. Центральная система управления зданием</b>		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>не применим</b>
<b>1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха</b>		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке	Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>
<b>1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха</b>		
Способность системы обеспечивать 24-х часовое охлаждение серверных, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22-23 C° +/- 1C°, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м³ в час на 10 м² арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
<b>обязательный</b>	<b>рекомендация</b>	<b>не применим</b>
<b>1.4. Современная система пожарной безопасности</b>		
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<b>1.5. Лифт</b>		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок		Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>
<b>1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд</b>		
<b>факультативный</b>	<b>не применим</b>	<b>не применим</b>
<b>1.7. Электроснабжение</b>		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебое с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м² полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
<b>обязательный</b>	<b>факультативный</b>	<b>факультативный</b>
<b>1.8. Система безопасности</b>		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания)	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания.  <b>Рекомендация:</b> Система электронных пропусков.	
<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>	<b>обязательный</b>

**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

**NOBLE**  
GIBBONS

**COLLIERS**  
INTERNATIONAL

**CUSHMAN & WAKEFIELD**  
STILES & RIABOKOBYLKO

**JONES LANG LASALLE**

Источник: <http://www.knightfrank.ru/research/classification>


### Вывод:

Таким образом, учитывая выше изложенное, своим конструктивным характеристикам объект оценки относится: к классу «В» административно-офисного сегмента коммерческой недвижимости.

#### 7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Далее представлена выборка предложений по продаже ОСЗ административно-офисного (ПСН) назначения, в сопоставимых по престижности районах САО/СВАО г. Москвы. Удельный показатель предложения варьируется от 70 000 руб./кв.м. до 110 000 руб./кв.м. Следует учесть, что данные показатели ценовых диапазонов не учитывают все необходимые корректировки: скидку на торг, местоположение, локальное расположение относительно транспортных магистралей, видовые характеристики, конструктивные особенности (год постройки, техническое состояние, материал стен, общая площадь и этажность здания, качество отделки, наличие основных систем жизнеобеспечения здания) и иные основные ценообразующие параметры. Также следует учесть, что в цену продажи, как правило, входит рыночная стоимость (в т.ч. стоимость права пользования на условиях аренды) земельного участка, выделенного для эксплуатации объекта недвижимости.

#### Предложения по продаже административно-офисных ОСЗ, сопоставимых с объектом оценки.



**Здание 15 277 м<sup>2</sup> за 1,3 млрд. руб.**  
УСН - 85 095 руб. за м<sup>2</sup>


**▲ Верхние Лихоборы** - 8 минут пешком  
Москва, САО, р-н Бескудниковский, м. Верхние Лихоборы, Дмитровское шоссе, 60

Бизнес-Центр "Селигер" расположен недалеко от станции метро "Верхние Лихоборы" в 4 мин ходьбы и в 7 минутах ходьбы от станции МЦК "Окружная". Здание. Описание помещения: 5 и 6 этаж высота потолков - 4,2 метра, 7 этаж - 5 метров. Участок земли 8500 м<sup>2</sup>. Огорожен...

**Онлайн-показ**  
[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

Рентвек  
Профи PRO  
✓ Документы агентства проверены

+7 909 693-80-25 [В избранное](#) [Пожаловаться](#) 11 часов назад



**Здание 4 889,4 м<sup>2</sup> за 450 млн. руб.**  
Включая НДС 75000000 руб. - 92 036 руб. за м<sup>2</sup>


**▲ Беговая** - 9 минут пешком  
Москва, САО, р-н Хорошевский, м. Беговая, 2-й Хорошевский проезд, 9К2

+ Здание 4 889,4 кв. м. + 8 минут пешком до метро Полежаевская и Беговая. + 1-я линия домов. + Земельный участок 3 100 кв. м. в аренде до 2056 года. + Большая наземная парковка на 60 м/м. + 4 отдельных входа с улицы. + Помещение очень светлое, большие окна по периметру.

**Онлайн-показ**  
[Показать телефон](#)

MosBuildings  
Профи PRO  
✓ Документы агентства проверены

+7 962 369-33-82 [В избранное](#) [Пожаловаться](#) 9 часов назад



**Продажа здания с хорошим ремонтом**  
Здание 4 228 м<sup>2</sup> за 286 млн. руб.  
УСН - 68 117 руб. за м<sup>2</sup>

**▲ Лихоборы** - 13 минут пешком  
Москва, САО, р-н Тимирязевский, м. Лихоборы, улица Праньшников, 5А






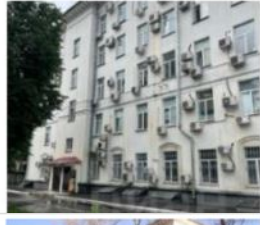

**На 11 882 руб. дешевле за м<sup>2</sup>**


Здание на севере Москвы. Удаленность от метро Войковская или Петровско-Разумовская не более 7 минут на общественном транспорте или 15 минут пешком от МЦК Колтево. Удобный выезд на Большую Академическую улицу, СЗХ и Дмитровское шоссе. Огороженная территория, собств...

**Онлайн-показ**  
[Показать телефон](#)  
[Написать сообщение](#)

Invest 7  
Профи PRO  
✓ Документы агентства проверены

+7 966 064-23-13 [В избранное](#) [Пожаловаться](#) вчера

 <p>1 из 8</p>	<p><b>Здание 6 697 м² за 669,4 млн. руб.</b> Включая НДС 111566666 руб. - 99 955 руб. за м²</p> <p><b>Аэропорт</b> - 12 минут на транспорте Москва, САО, р-н Аэропорт, м. Аэропорт, улица Коккинаки, 4</p> <p>Отдельно стоящее шеститяжкое здание, расположенное в районе метро Аэропорт. Система вентиляции и кондиционирования. Коридорная планировка. Общая площадь помещений 6 974,7 кв. м. Земельный участок в аренде 4 886,0 м2 Парковка до 65 машин. Назначение участка для и...</p>	<p>Онлайн-показ</p> <p><a href="#">Показать телефон</a></p> <p><a href="#">Написать сообщение</a></p> <p>Телус</p> <p><b>Опытный</b> PRO</p> <p>Документы агентства проверены</p> <p>вчера</p>
	<p><b>Здание 12 836,3 м² за 1,11 млрд. руб.</b> Включая НДС 185700000 руб. - 86 801 руб. за м²</p> <p><b>Аэропорт</b> - 1 минута пешком Москва, САО, р-н Хорошевский, м. Аэропорт, Ленинградский проспект, 47С1</p> <p>Продается единым лотом (аукцион, номер извещения 040821/0483144/02) недвижимое имущество по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, дом 47, стр. 1, 4, 6, общей площадью 12 836,3 кв.м. Помещения и здания представляют собой единый имущественный комплекс, исполь...</p>	<p><a href="#">Показать телефон</a></p> <p><a href="#">Написать сообщение</a></p> <p>Документы агента проверены</p> <p>четыре дня назад</p>
 <p>1 из 7</p>	<p><b>Здание 6 697 м² за 669,72 млн. руб.</b> Включая НДС 111620000 руб. - 100 003 руб. за м²</p> <p><b>Гражданская</b> - 6 минут пешком Москва, САО, р-н Аэропорт, м. Гражданская, улица Коккинаки, 4</p> <p>Продается 6-ти этажное здание 6697 кв.м. Земельный участок 4691 в долгосрочной аренде. Расположение в престижном деловом районе. Удобный доступ к основным магистралям города. Близость к метрополитену. Возможность размещения до 60 автомобилей на территории Развития...</p>	<p><a href="#">Показать телефон</a></p> <p><a href="#">Написать сообщение</a></p> <p>CENTR MSK</p> <p><b>Профи</b> PRO</p> <p>Документы агентства проверены</p> <p>неделю назад</p>
 <p>1 из 14</p>	<p><b>Офис 6 697 м² за 669,7 млн. руб. класс B</b> УСН - 100 000 руб. за м²</p> <p><b>Аэропорт</b> - 14 минут пешком БЦ «на ул. Коккинаки, 4» Москва, САО, р-н Аэропорт, м. Аэропорт, улица Коккинаки, 4</p> <p>Предлагаем на продажу офисный блок 6697 кв.м. Здание целиком по адресу ул Коккинаки, д. 4. В здании установлена эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг...</p>	<p><a href="#">Показать телефон</a></p> <p>Лаутон</p> <p><b>Опытный</b> PRO</p> <p>Документы агентства проверены</p> <p>11 часов назад</p>
	<p><b>Офис 15 000 м² за 1,29 млрд. руб. класс B</b> УСН - 86 667 руб. за м²</p> <p><b>Верхние Лихоборы</b> - 8 минут пешком БЦ «Селигер» Москва, САО, р-н Бескудниковский, м. Верхние Лихоборы, Дмитровское шоссе, 60</p> <p>Бизнес-центр "Seliger" класса B Площадь - 15 000 м2 Стоимость за 1 м2 - 86 666,7 р. Стоимость площади - 1 299 999 900 р. Этаж - 1 Статус - свободен Характеристики здания Адрес - Дмитровское ш., дом 60, Москва Станция метро - ~1550 метров до ст. м. Владыкино Окру...</p>	<p>Онлайн-показ</p> <p><a href="#">Показать телефон</a></p> <p><a href="#">Написать сообщение</a></p> <p>Риэлти Гайд</p> <p><b>Профи</b> PRO</p> <p>Документы агентства проверены</p> <p>вчера</p>
	<p><b>Здание 4 889 м² за 450 млн. руб.</b> Включая НДС 75000000 руб. - 92 043 руб. за м²</p> <p><b>Беговая</b> - 10 минут пешком Москва, САО, р-н Хорошевский, м. Беговая, 2-й Хорошевский проезд, 9К2</p> <p>Отдельно стоящее здание БЦ класса B-В+, 4889 м2. 1-я линия домов. Реконструкция произведена в 2003 году. Полезная площадь - 3 970 м2. Помещения очень светлые, большие окна. Офисная отделка. Планировка смешанная (несущих стен практически нет). 405 кВт. Централь...</p>	<p><a href="#">Показать телефон</a></p> <p>БДК</p> <p><b>Профи</b> PRO</p> <p>Документы агентства проверены</p> <p>вчера</p>
	<p><b>Здание 4 889 м² за 450 млн. руб.</b> Включая НДС 75000000 руб. - 92 043 руб. за м²</p> <p><b>Беговая</b> - 10 минут пешком Москва, САО, р-н Хорошевский, м. Беговая, 2-й Хорошевский проезд, 9К2</p> <p>Продается отдельно стоящее здание 4889 кв.м. Первая линия домов. Шаговая доступность от Беговой и Полежаевской. Ж/Б перекрытия. Кирпичные стены. Год постройки: 1952 г. Год реконструкции: 2002 г. Центральные городские коммуникации. Электрическая мощность - 405 кВт...</p>	<p>Онлайн-показ</p> <p><a href="#">Показать телефон</a></p> <p><a href="#">Написать сообщение</a></p> <p>MATTIS GROUP</p> <p><b>Опытный</b> PRO</p> <p>Документы агентства проверены</p> <p>3 недели назад</p>



**Здание 4 800 м<sup>2</sup> за 500 млн. руб.**  
Включая НДС 83333333 руб. - 104 167 руб. за м<sup>2</sup>

**Хорошево** - 4 минуты пешком  
Москва, САО, р-н Хорошевский, м. Хорошево, Хорошевское шоссе, 43ГС1

Здание в шаговой доступности от МЦК. Удобный подъезд с Хорошевского шоссе. Здание 4-х этажное с подвалом. Полностью готово к работе под медицинский центр. Здание. Описание помещения: Электрическая мощность 800 кВт Планировка: смешанная. Офисная отделка. Подходи...

+7 909 693-80-25    В избранное    Пожаловаться

Онлайн-показ

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)


Рентавиз

Профи **PRO**

Документы агентства проверены

12 часов назад

---



**Здание 6 697 м<sup>2</sup> за 669,7 млн. руб.**  
УСН - 100 000 руб. за м<sup>2</sup>

**Аэропорт** - 12 минут пешком  
Москва, САО, р-н Аэропорт, м. Аэропорт, улица Коккинаки, 4

Продается здание класса "В" ШЕЛИКОМ по адресу: г. Москва, улица Коккинаки, д.4 административном здании Коккинаки, 4 класса "В" Общая площадь - 6697 кв. м. Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 6. Цена 100 000 руб. за кв. м. Цена за помещение - 669 700 000...

+7 983 666-96-22    В избранное    Пожаловаться

Онлайн-показ

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

OF RU - коммерческая недвижимость

Профи **PRO**

Документы агентства проверены

вчера

Источник <https://www.cian.ru/sale/commercial>

Аналоги, наиболее соответствующие по техническим параметрам оцениваемым площадям, будут использованы в дальнейших расчетах.

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

1. **Условия продажи (чистота сделки).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами - ограничения в сроках, между продавцами и покупателями особые отношения и т.п.
2. **Условия финансирования сделки.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к величине стоимости.
3. **Изменение цен во времени.** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.
4. **Состав цены предложения.** В рамках настоящего Отчета расчет производится безотносительно НДС.
5. **Отличие цены предложения от цены сделки.** Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцами и покупателями.

### 1. Скидка на торг (уторговывание)

#### а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,07	7,42	14,18
Офисные объекты класса «В»	11,88	7,51	14,94
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,37	9,06	18,20
Офисные особняки	12,69	5,25	19,51

#### б) Арендная ставка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	10,08	7,68	15,31
Офисные объекты класса «В»	10,36	7,83	16,12
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,52	8,92	18,22
Офисные особняки	12,31	5,95	17,33

**Источник информации:** "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г

## 6. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- принадлежность к «деловому центру»/близость к основным транспортным магистралям;
- расположение выхода на красную линию.

## 5. Удаленность от метро\*

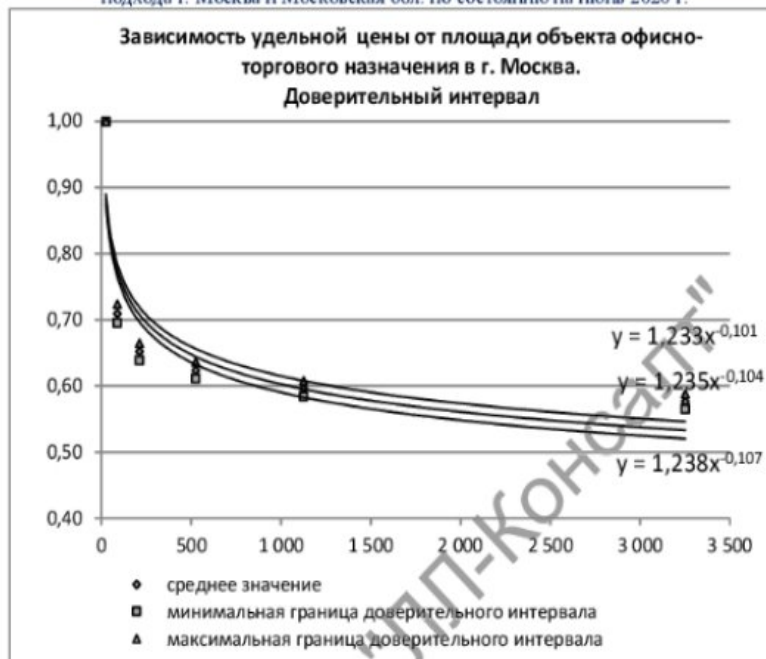
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)		1,00	1,10	1,21	1,37
от 5 до 10 мин		0,91	1,00	1,10	1,24
от 10 до 15 мин		0,83	0,91	1,00	1,13
В транспортной доступности		0,73	0,80	0,88	1,00

Источник информации: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г

## 7. Площадь

На рынке продажи помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м. коммерческой недвижимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная величина стоимости 1 кв. м общей площади (примечание: минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью – 100 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.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для расчета сравнительного подхода. Том II» под ред. Лейфер Л. А.

8. **Техническое состояние здания.** Данная корректировка учитывает различие в техническом состоянии здания.

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 июль 2020 г.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 65

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для расчета сравнительного подхода. Том II» под ред. Лейфер Л. А.

9. **Класс качества.** Данная корректировка учитывает различие в классе недвижимости.

Таблица 134

г. Москва (цены/арендные ставки)				
Класс качества		Аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,43	2,04
	В, В+	0,70	1,00	1,42
	С и ниже	0,49	0,70	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для расчета сравнительного подхода. Том II» под ред. Лейфер Л. А.

10. **Состояние отделки.** Данная корректировка учитывает различие в состоянии отделки.

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 июль 2020 г.

Таблица 70

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для расчета сравнительного подхода. Том II» под ред. Лейфер Л. А.

11. **Этаж расположения**

Здания/помещения, расположенные на наземных этажах, предлагаются в продажу дороже, чем здания/помещения, имеющие в составе цоколь или подвал.

Таблица 118

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для расчета сравнительного подхода. Том II» под ред. Лейфер Л. А.

**12. Тип объекта.** Данная корректировка учитывает различие по типу недвижимости – встроенные помещения либо отдельно стоящее здание.

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для расчета сравнительного подхода. Том II» под ред. Лейфер Л. А.

### 13. Соответствие объекта принципу НЭИ

Совпадение НЭИ объекта оценки и аналогов.

### 14. Обеспеченность инженерными коммуникациями

Наличие центральных систем жизнеобеспечения у аналогов и объекта оценки.

**Прочие корректировки могут быть введены по тексту Отчета с дополнительными комментариями.**

### Ставка капитализации

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных. Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации. Далее представлены данные различных источников.

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.

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

### Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,08	9,70	13,07
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,82	9,95	13,67
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,23	11,62	16,51
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,45	10,06	14,96

Источник: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г



## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2021 г.\)](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statirel на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

Источники: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

### 7.6 Оценка ликвидности

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

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

Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение *DueDiligence* (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки. Срок реализации не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

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

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник: Методические рекомендации "Оценка имущественных активов для целей залога", рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011); <http://www.arb.ru/site/docs/docs.php?doc=1286>

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года							
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
13	Административные (офисные) помещения и здания	3	14	8	10	9	10

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:  
 - **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2545-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

Оцениваемый объект относится к группе А. Ликвидность, в связи с масштабом площадей, оценивается как ниже средней.

## 7.7 ОБЗОР ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА Г. МОСКВЫ

Земельный участок, выделенный для эксплуатации объекта недвижимости, не является объектом оценки. Однако его рыночная стоимость определяется в рамках настоящего Отчета во вспомогательных целях для коррекции общей стоимости предложения земельно-имущественного комплекса.

### **Общая ситуация на рынке**

Общая информация по итогам анализа предложений земельных участков Москвы под коммерческую и промышленную застройку

*Рисунок 1. Фактические данные об удельных показателях цены предложения, руб./кв.м*

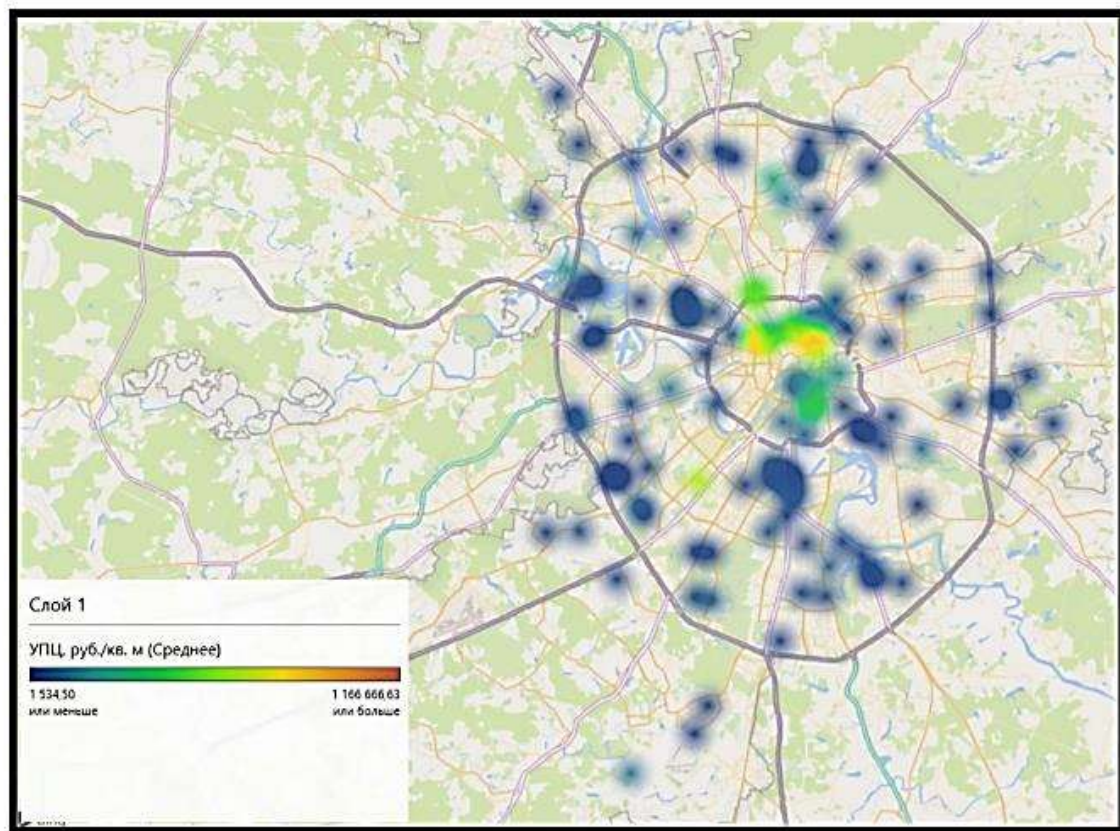
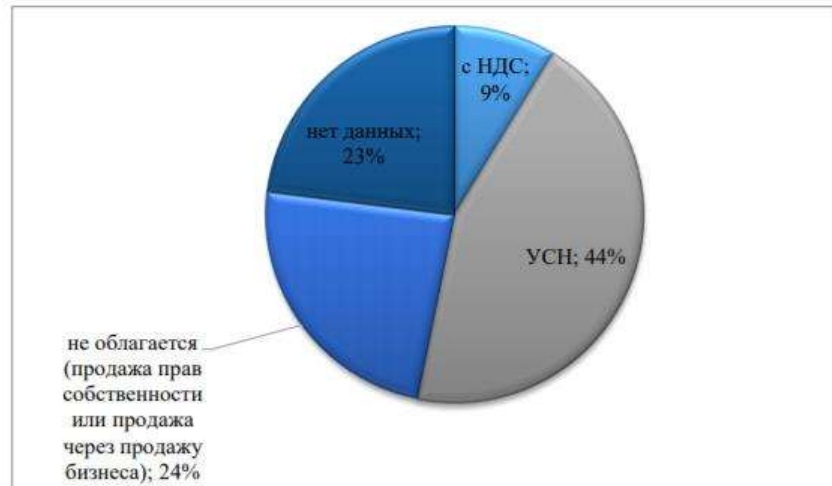


Рисунок 2. Структура цен предложений в разрезе системы налогообложения НДС



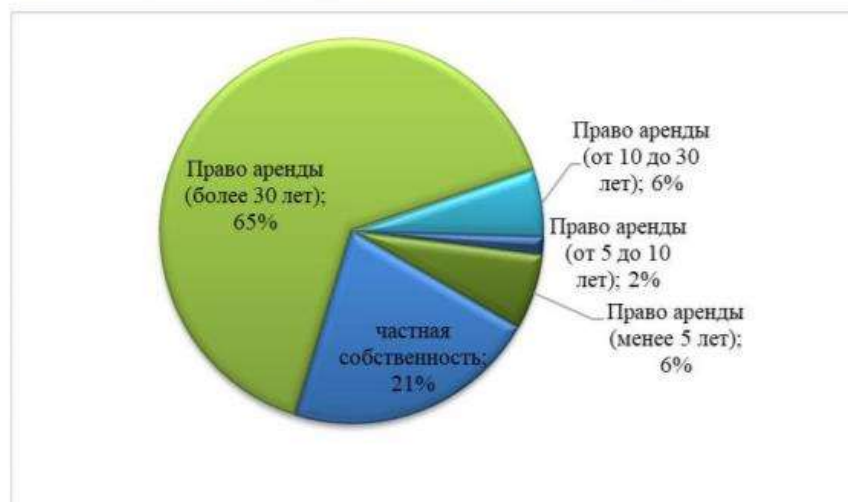
Как видно из представленного выше рисунка, лишь 9% цен предложений содержат НДС (продажа прав аренды), 44% продаются в рамках УСН, 24% не облагаются НДС (т.е. продается право собственности либо продажа осуществляется через продажу бизнеса).

Рисунок 3. Структура цен предложений в разрезе наличия коммуникаций



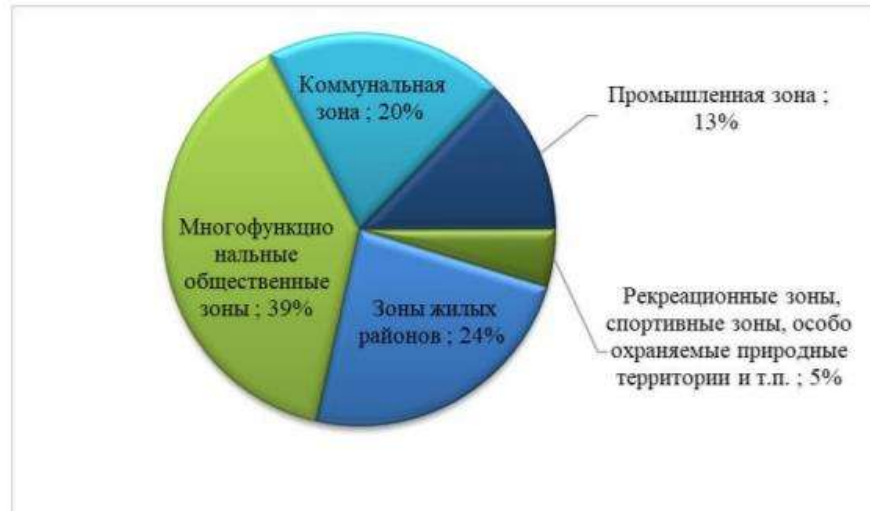
Большинство участков (51%) - практически все коммуникации, представлены на продажу в Москве.

Рисунок 4. Структура цен предложений в разрезе продажи прав



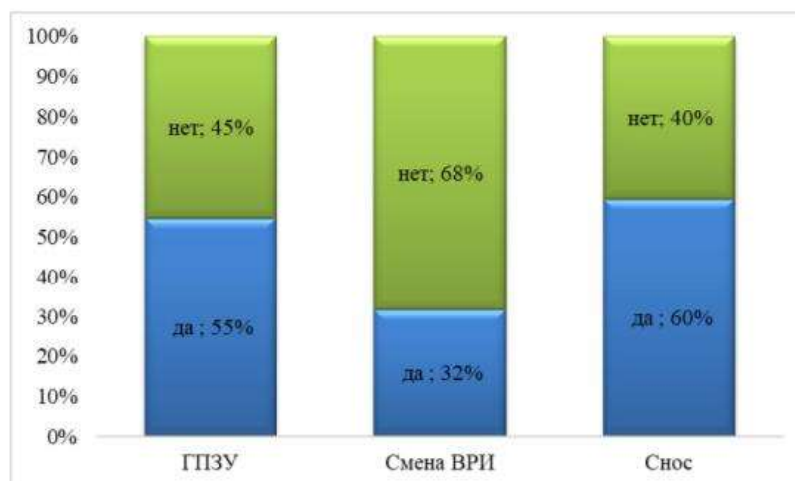
79% рынка представлено продажей прав аренды, причем 65% - долгосрочная, со сроком более 30 лет.

Рисунок 5. Структура цен предложений в разрезе зон расположения участков



До 63% всех представленных участков расположены либо в многофункциональных жилых зонах, либо в жилых зонах; 33% - в промышленных и коммунальных зонах.

Рисунок 6. Структура цен предложений в разрезе факторов: наличие ИРД/ГПЗУ и т.п., необходимость смены ВРИ, необходимость сноса строений



Порядка 55% всех участков продаются в стадии, когда они обеспечены исходно-разрешительной документацией (ГПЗУ, проект застройки, архитектурно-градостроительные решения и т.п.) и 45% реализуются в состоянии отсутствия каких-либо документов.

Порядка 32% всех предлагаемых к реализации участков требуют смены вида разрешенного использования (ВРИ) для реализации проекта. Как правило, такие земельные участки представлены промышленными землями, на которых планируется строительство коммерческих объектов (гостиниц, офисов, торговых объектов и т.п.)

До 60% реализуемых участков требуют проведения работ по сносу существующих строений для дальнейшего освоения земельного участка, при этом строения представлены как аварийными, так и в рабочем состоянии. Только 40% участков продаются свободными от застройки.

Источник: <https://www.eksotpp.ru/docs/analisecl2019.pdf>

Далее представлены значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения в зависимости от округа г. Москвы (сокращения: УПРЦ – удельный показатель расчетных цен; УПЦТО – удельный показатель цен **типового объекта**)

**Типовой объект:** условный земельный участок площадью 2000 кв.м., в долгосрочной аренде; под административно-офисную застройку без необходимости смены ВРИ; наличие всех коммуникаций по границе; свободен от застройки; наличие ИРД, ГПЗУ.

## Ценовое зонирование г. Москвы (территориальные зоны на примере типового объекта)

АО	Муниципальный район	Отношение УПРЦ в районе к среднему по г. Москве	УЩТО, тыс. руб./кв. м
ВАО	Богородское	0,57	40
ВАО	Вешняки	0,46	32
ВАО	Восточное Измайлово	0,50	35
ВАО	Восточный	0,49	34
ВАО	Гольяново	0,51	36
ВАО	Ивановское	0,50	35
ВАО	Измайлово	0,64	45
ВАО	Косино-Ухтомский	0,50	35
ВАО	Метрогородок	0,54	38
ВАО	Новогиреево	0,53	37
ВАО	Новокосино	0,47	33
ВАО	Перово	0,54	37
ВАО	Преображенское	0,84	58
ВАО	Северное Измайлово	0,52	37
ВАО	Соколиная Гора	0,86	60
ВАО	Сокольники	1,11	77
ЗАО	Внуково	0,48	34
ЗАО	Дорогомилово	1,58	111
ЗАО	Крылатское	1,73	121
ЗАО	Кунцево	0,90	63
ЗАО	Можайский	1,01	71
ЗАО	Ново-Переделкино	0,52	36
ЗАО	Очаково-Матвеевское	0,70	49
ЗАО	Проспект Вернадского	1,54	107
ЗАО	Раменки	2,28	160
ЗАО	Солищево	0,53	37
ЗАО	Тропарёво-Никулино	1,04	73
ЗАО	Филёвский Парк	0,80	56
ЗАО	Фили-Давыдково	0,92	64
САО	Аэропорт	1,22	85
САО	Беговой	1,26	88
САО	Бескудниковский	0,66	46
САО	Войковский	0,90	63
САО	Восточное Дегунино	0,55	38
САО	Головинский	0,61	43
САО	Дмитровский	0,51	36
САО	Западное Дегунино	0,50	35
САО	Коптево	0,74	52
САО	Левобережный	0,68	48
САО	Молжаниновский	0,75	53
САО	Савёловский	1,14	80
САО	Сокол	0,97	68
САО	Тимирязевский	0,91	64
САО	Ховрино	0,86	60
САО	Хорошёвский	1,71	120
СВАО	Алексеевский	0,90	63
СВАО	Алтуфьевский	0,50	35
СВАО	Бабушкинский	0,64	45
СВАО	Бибирево	0,48	34
СВАО	Бутырский	0,72	50
СВАО	Лианозово	0,54	38
СВАО	Лосиноостровский	0,54	38
СВАО	Марфино	0,73	51
СВАО	Марьяна Роща	0,97	68
СВАО	Останкинский	0,75	53
СВАО	Отрадное	0,61	43
СВАО	Ростокино	0,89	62
СВАО	Свиблово	0,72	51
СВАО	Северное Медведково	0,50	35
СВАО	Северный	0,77	54
СВАО	Южное Медведково	0,57	40
СВАО	Ярославский	0,49	34
СЗАО	Куркино	1,11	78
СЗАО	Митино	0,58	41
СЗАО	Покровское-Стрешнево	0,70	49
СЗАО	Северное Тушино	0,51	36
СЗАО	Строгино	0,63	44
СЗАО	Хорошёво-Мнёвники	0,86	60
СЗАО	Щукино	0,81	57

СЗАО	Южное Тушино	0,59	41
ЦАО	Арбат	6,83	478
ЦАО	Басманный	1,32	92
ЦАО	Замоскворечье	1,59	111
ЦАО	Красносельский	2,39	167
ЦАО	Мещанский	2,64	184
ЦАО	Пресненский	1,93	135
ЦАО	Таганский	1,80	126
ЦАО	Тверской	4,94	345
ЦАО	Хамовники	3,97	277
ЦАО	Якиманка	8,92	624
ЮАО	Бирюлёво Восточное	0,51	35
ЮАО	Бирюлёво Западное	0,45	31
ЮАО	Братеево	0,45	31
ЮАО	Даниловский	1,24	87
ЮАО	Донской	1,55	108
ЮАО	Зябликово	0,49	34
ЮАО	Москворечье-Сабурово	0,56	39
ЮАО	Нагатино-Садовники	0,66	46
ЮАО	Нагатинский Затон	0,55	39
ЮАО	Нагорный	0,83	58
ЮАО	Орехово-Борисово Северное	0,49	34
ЮАО	Орехово-Борисово Южное	0,46	32
ЮАО	Царицыно	0,53	37
ЮАО	Чертаново Северное	0,67	47
ЮАО	Чертаново Центральное	0,52	36
ЮАО	Чертаново Южное	0,57	40
ЮВАО	Выхино-Жулебино	0,50	35
ЮВАО	Капотня	0,52	36
ЮВАО	Кузьминки	0,54	38
ЮВАО	Лефортово	0,60	42
ЮВАО	Люблино	0,48	34
ЮВАО	Марьино	0,52	36
ЮВАО	Некрасовка	0,76	53
ЮВАО	Нижегородский	0,59	41
ЮВАО	Печатники	0,53	37
ЮВАО	Рязанский	0,52	37
ЮВАО	Текстильщики	0,57	40
ЮВАО	Южнопортовый	0,72	50
ЮЗАО	Академический	1,78	124
ЮЗАО	Гагаринский	1,86	130
ЮЗАО	Зюзино	0,68	47
ЮЗАО	Коньково	0,61	43
ЮЗАО	Котловка	0,72	51
ЮЗАО	Ломоносовский	1,51	106
ЮЗАО	Обручевский	0,95	66
ЮЗАО	Северное Бутово	0,51	36
ЮЗАО	Тёплый Стан	0,60	42
ЮЗАО	Черёмушки	1,23	86
ЮЗАО	Южное Бутово	0,54	38
ЮЗАО	Ясенево	0,56	39
Москва	Москва (в целом)	1,00	70

Гостева Е.Д., Сафонов Ю.В., 2019

Источник <https://www.eksotpp.ru/docs/analisecl2019.pdf>

### **Ценовые диапазоны**

Далее представлена выборка предложений по продаже имущественных прав на земельные участки под коммерческую застройку в сопоставимых по престижности районах г. Москвы. Удельный показатель предложения варьируется от 13 000 руб./кв.м. до 25 000 руб./кв.м. Следует учесть, что данные показатели ценовых диапазонов не учитывают все необходимые корректировки: категорию и вид разрешенного использования, характер имущественного права, скидку на торг, местоположение, локальное расположение относительно транспортных магистралей, видовые характеристики, характер имеющейся застройки и иные основные ценообразующие параметры.

cian.ru/sale/commercial/264898126/


Расчетный центр г... Яндекс

### Коммерческая земля, 0,53 га

Москва, СВАО, р-н Ярославский, Хибинский проезд, 22. На карте

Бабушкинская - 29 мин. пешком | Свиблово - 40 мин. пешком  
Ростокино - 34 мин. пешком

В избранное



2 фото

**Срочная продажа**

0,53 га | Земли промышленности (можно изменить)  
Площадь | Категория

Данная услуга предоставляется Агентством АО Векс. Приобретение недвижимости при участии доверительного счета для юридических лиц в Москве. Это сравнительно недорогой способ приобрести недвижимость в АО Векс. Приобретение недвижимости осуществляется в АО Векс. Приобретение недвижимости осуществляется в АО Векс. Приобретение недвижимости осуществляется в АО Векс.

110 000 000 Р

207 547 370 Р за 19

ID 67494460

+7 916 416-61-25

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

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Бизнес-парк «Суперметран»  
Офис в аренду от 70000 руб/мес. Промышленные помещения с отдельной и без. Подземный паркинг.  
+7 (499) 400-18-80

Должность до 15%. Старт продаж Бизнес-центра «Промиссия». Стоимость от 15,5 млн руб. Площадь от 110 кв. Ковыч с/а.  
+7 (495) 153-34-47

ООО «Промет Гроу». Планируем до 15% доходности за счет исключительных управленческих решений, основанных на всестороннем анализе коммерческого и рыночного потенциалов ООО «СЗС». На развитие собственной сети объектов. Принадлежит юридически, действительна по 31.10.2021. Подробности на www.s3s.ru

<https://www.cian.ru/sale/commercial/264898126/>

cian.ru/sale/commercial/234523245/


Расчетный центр г... Яндекс

вчера, 13:58 | 703 просмотра, 1 за сегодня

### Коммерческая земля, 12 сот.

Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Бестужевых. На карте

В избранное



1 фото

12 сот. | Участок поселений  
Площадь | Категория

SimpleFinance

КУПИ ЭТОТ ОБЪЕКТ В КРЕДИТ

Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

2 500 000 Р за сот.

Следить за изменением цены

УСН

ИП: ID 23466343

Управляющая компания

1,0 | 1 отзыв

Еще 32 объекта

+7 981 666-44-76

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

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Бизнес-центр «Прайм Тайм»  
Старт продаж офисных помещений от 245 кв. Метро Аэропорт  
+7 (495) 172-29-13

Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш дом: ре/сервис/каталог-настройки/объект/5159

<https://www.cian.ru/sale/commercial/234523245/>

cian.ru/sale/commercial/225128564/


Расчетный центр г... Яндекс

### Коммерческая земля, 45 сот.

Москва, СВАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 65АС2. На карте

Спартак - 10 мин. пешком | Щукинская - 4 мин. на транспорте  
Тушинская - 12 мин. пешком

В избранное



8 фото

45,0 сот. | Земли промышленности  
Площадь | Категория

Счет для бизнеса

Процентная ставка от 0,4 до 0,7%\*

Открыть счет

80 000 000 Р

1 777 778 Р за сот.

Тамара Николаевна Кудряева

Опытный ИП: ✓

Документы агента проверены

Тамара Николаевна Кудряева

Нет отзывов

Опыт работы с 2006 года

Еще 18 объектов

+7 994 222-40-78

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

Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка.

Бизнес-центр «Прайм Тайм»  
Офисы. Готовность 3 квартал 2021 года. метро Аэропорт.  
+7 (495) 186-37-85

Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш дом: ре/сервис/каталог-настройки/объект/5159

<https://www.cian.ru/sale/commercial/225128564/>

cian.ru/sale/commercial/217255266/

Расчетный центр г... Яндекс

вчера, 21:10 693 просмотра, 3 за сегодня

### Коммерческая земля, 170 сот.

Москва, СВАО, р-н Бутирский, Огородный проезд, 1А На карте  
 Бутырская - 21 мин. пешком М Дмитровская - 22 мин. пешком  
 М Телецентр - 38 мин. пешком

SimpleFinance  
**Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р**

250 000 000 Р  
 1 470 589 Р за сот.  
 Следить за изменением цены  
 УСН

ID 15072441  
**+7 994 222-43-45**


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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Деловой центр Aero City  
 Аренда и продажа офисов А класса. От 3 месяцев арендные каникулы. Шаттл от метро в риторе  
 +7 (495) 304-28-17

Долбите ваши арендные каникулы бесплатно. Застройщик ООО «ГрандВест»

Тенкоре Ретель  
 Продажа производственных помещений и зданий. Малый парк недвижимости, доступ 24/7, охрана. От 95 000 руб/м2



<https://www.cian.ru/sale/commercial/217255266/>

cian.ru/sale/commercial/238903868/

Расчетный центр г... Яндекс

### Коммерческая земля, 0,9 га

Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Ижорская ул., 6С39 На карте  
 Ховрино - 5 мин. на транспорте Беломорская - 8 мин. на транспорте

SimpleFinance  
**Купи этот объект в кредит Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р**

120 000 000 Р  
 133 333 334 Р за га  
 Следить за изменением цены  
 УСН

ИМОБИЛ  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2008 года  
 Еще 59 объектов

**+7 901 129-94-01**


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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Бизнес ипотека от 0,01%. Скидка 3%.  
 Продажа от 31 м2. Стоимость от 6,2 млн Р. Подъемные ограничены.  
 +7 (495) 126-55-99

ООО «А101» - ПАО «Самобанк», ул. КРР63 от 08.12.14 Стена 0,01% пер. в мес. далее 10,99%, 18 от 30%, макс. сумма до 200 млн.р. срок до 30 лет. ПД не более 1млн.дол.рф. Акции до 30.11.2020, подробнее на [www.a101.ru](http://www.a101.ru)



0,9 га  
 Площадь

Земли промышленности  
 Категория

<https://www.cian.ru/sale/commercial/238903868/>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-1307006846

Расчетный центр г... Яндекс

200 000 000 Р  
 В ипотеку за 1 724 253 Р/мес.

Земли промназначения, 164 сотки  
 Москва, Каширское шоссе, 47, Москворечье-Сабурово, Москва

Выбрать ипотечную программу  
 Кантемировская 1,7 км

Банк "ЗЕНИТ" (ПАО) - реализация залогового имущества

ЗЕНИТ

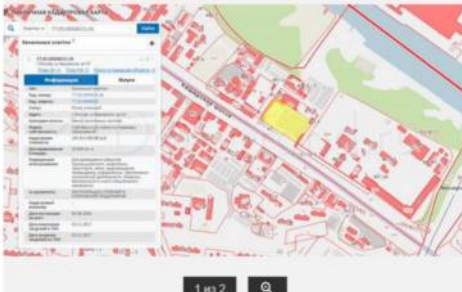
Размещает объявления: 6 лет 10 мес.  
 Открыть другие объекты на продажу: 37  
 Открыть другие объекты в аренду: 1  
 Всего за 3 месяца: 38

**+79687132912**

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-1307006846>



Аналоги, наиболее соответствующие по техническим параметрам рассматриваемому участку, будут использованы в дальнейших расчетах, с введением соответствующих характеристик.

### **Основные ценообразующие параметры**

- Условия продажи (чистота сделки).** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от дополнительных (нетипичных) условий сделки с объектами-аналогами - ограничения в сроках, между продавцами и покупателями особые отношения и т.п.
- Условия финансирования сделки.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к величине стоимости.
- Изменение цен во времени.** Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов.
- Отличие цены предложения от цены сделки.** Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцами и покупателями. Корректировка вводится согласно предложениям различных аналитических источников. Данные представлены ниже.

#### **1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,64	5,69	14,07

Источник информации: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г

#### **5. Корректировка на объем передаваемых прав**

В соответствии с Земельным кодексом РФ и Федеральным законом "О введении в действие Земельного кодекса РФ" определены основные принципы разграничения государственной собственности на землю на:

- федеральная собственность на территории субъекта Федерации;
- собственность субъекта Российской Федерации.

Виды прав на землю

- Аренда (с особенностями в зависимости от срока):
  - на срок до 1 года (договор аренды и право аренды не подлежат государственной регистрации);
  - на срок до 5 лет;
  - на срок до 49 лет (сделки с правом аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления).
- Безвозмездное срочное пользование
- Право постоянного (бессрочного) пользования (для государственных и муниципальных учреждений), казенных предприятий, органов государственной власти и местного самоуправления.
- Частная собственность на земельные участки.

#### **2. Передаваемые имущественные права**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельных участков в собственности к удельной цене аналогичных участков в долгосрочной аренде	1,10	1,05	1,20
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в краткосрочной аренде (менее 5 лет)	1,12	1,07	1,25

Источник информации: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г

#### **6. Местоположение объекта**

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- принадлежность к «деловому центру»/близость к основным транспортным магистралям;
- расположение на красной линии.

### 3. Местоположение

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона\*,\*\*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,06	1,12

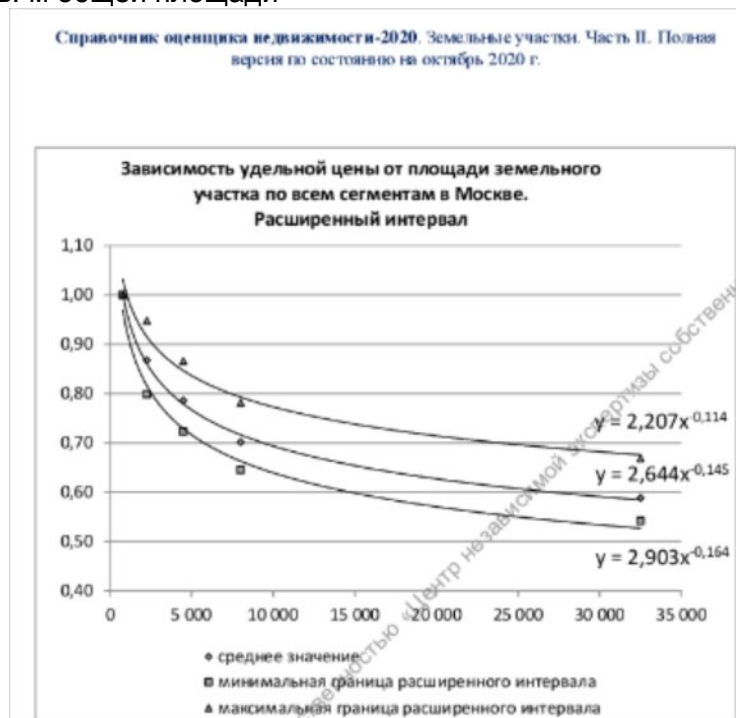
### 4. Расположение относительно красной линии

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии крупной магистральной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,17	1,08	1,27
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного на первой линии не крупной второстепенной улицы, к удельной цене земельного участка, расположенного внутриквартально	1,06	1,02	1,11

Источник информации: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г

### 7. Площадь

На рынке продажи помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м. земельных участков от общей площади: чем больше площадь участка, тем меньше удельная величина стоимости 1 кв. м общей площади



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2-я. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфер Л. А.

### 8. Снос ветхих строений

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

## на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 19.01.2021 г.\)](#)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,87	0,98	0,93

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2389-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Прочие корректировки могут быть введены по тексту Отчета с дополнительными комментариями.

### **На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:**

- Удельный показатель предложения офисной недвижимости (ОСЗ) в сопоставимых по престижности районах г. Москвы, варьируется от 70 000 руб./кв.м. до 110 000 руб./кв.м. (безотносительно НДС). Следует учесть, что данные показатели ценовых диапазонов не учитывают все необходимые корректировки: скидку на торг, местоположение, локальное расположение относительно транспортных магистралей, видовые характеристики, конструктивные особенности (год постройки, техническое состояние, материал стен, общая площадь и этажность здания, качество отделки, наличие основных систем жизнеобеспечения здания) и иные основные ценообразующие параметры. Также следует учесть, что в цену продажи, как правило, входит рыночная стоимость (в т.ч. стоимость права пользования на условиях аренды) земельного участка, выделенного для эксплуатации объекта недвижимости.
- Земельный рынок Москвы, сформированный за последние несколько лет, характеризуется крайним дефицитом информации, как со стороны продавцов, так и со стороны покупателей. Аренда остается основной формой землепользования. Удельный показатель предложения, в районах сопоставимой инвестиционной привлекательности, варьируется от 13 000 руб./кв.м. до 25 000 руб./кв.м. Следует учесть, что данные показатели ценовых диапазонов не учитывают все необходимые корректировки: категорию и вид разрешенного использования, характер имущественного права, скидку на торг, местоположение, локальное расположение относительно транспортных магистралей, видовые характеристики, характер имеющейся застройки и иные основные ценообразующие параметры.

Анализ рынка составлен на основании следующих источников информации:

- <http://www.economy.gov.ru/>
- [KnightFrank](#);
- <https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-07-2021>
- <https://www.cian.ru>
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY и др.

## 8 Описание процесса оценки

### 8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя 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.

### 8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
- 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.
- 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.

**Наиболее эффективное использование** (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

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

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта

недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.

2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную рыночную стоимость** Объекта оценки.

Согласно п. 20 ФСО №7: Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

### 8.2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

**Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости.** Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого земельного участка является использование для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров

**Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений.** Анализ юридического статуса рассматриваемого земельного участка позволил прийти к заключению, что на дату оценки право пользования зарегистрировано в установленном порядке. Категория земли «земли населенных пунктов», ВРИ «размещение административных зданий».

Согласно генеральному плану г. Москвы, территория, на которой расположены земельные участки, относится к зоне жилых микрорайонов по границе с многофункциональной зоной. Фрагмент Генерального плана с указанием месторасположения объектов оценки представлен ниже.



Фрагмент Генерального плана г. Москвы (район расположения объекта оценки)

[https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga\\_2.pdf](https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf)

Таким образом, согласно категории и ВРИ, возможно размещение офисных объектов.

### **Физическая осуществимость вариантов**

Рассматриваемый земельный участок имеют ровный спокойный рельеф. Централизованные инженерные коммуникации присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

**Экономическая целесообразность.** С точки зрения экономической целесообразности использование объекта под размещение офисного здания является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

- Объект оценки расположен на средней транспортной магистрали, поток движения транспорта – достаточный. Расположение в районах доступности станции метро и МЦК является фактором доходности от офисных объектов.
- Назначение участка – нежилая застройка, таким образом, предпочтительным остается офисный вариант.

Таким образом, можно заключить, что наиболее целесообразным с экономической точки зрения на дату оценки использование рассматриваемого земельного участка под размещение офисных объектов.

**Вывод:** наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - под застройку нежилым зданием офисного назначения, что соответствует характеру имеющейся застройки.

### **8.2.2. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями**

Согласно п. 16 ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

**Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости.** Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективным вариантом использования рассматриваемого здания является офисное (ПСН).

**Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений.** Анализ юридического статуса рассматриваемого здания позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемый объект зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с правоустанавливающей документацией, предоставленной Заказчиком, назначение объекта оценки – нежилое, что позволяет использовать его в качестве здания коммерческого назначения.

**Физическая осуществимость вариантов.** На дату оценки рассматриваемое здание используется в качестве офисного. В помещениях выполнены отделочные работы, состояние помещений - хорошее. Смешанный тип планировки дает основания полагать, что объект оценки может быть использован в качестве офисных помещений и помещений свободного назначения.

Использование объекта оценки в иных целях возможно, однако изменение объемно-планировочных параметров требует дополнительных затрат.

**Экономическая целесообразность.** С точки зрения экономической целесообразности использование объектов под офисную недвижимость является наиболее предпочтительным.

**Вывод:** наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями - использование в текущем варианте: административно-офисное (ПСН) здание.

### 8.3 Подходы к оценке

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

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

**Затратный подход (*cost approach*)** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

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

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли - продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости. Имеющаяся в распоряжении Оценщика информация не позволяет применить затратный подход к оценке рыночной стоимости оцениваемой недвижимости.

**На основании п.19 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного**

приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик отказался от применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Элементы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли и используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения при оценке земельного участка.

Таким образом, методы затратного подхода используются при определении стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методах остатка и выделения при оценке земельного участка, т.е. с точки зрения определения затрат на приобретение земельного участка рыночными методами.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подход к оценке рыночной стоимости права пользования земельного участка.

**Сравнительный подход** (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

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

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости и земельных участков. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход для оценки рыночной стоимости объектов оценки – нежилого здания и права пользования земельного участка (т.к. земельный участок не является объектом оценки в рамках настоящего Отчета, расчет производится индикативно, во вспомогательных целях).

**Доходный подход** (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.



Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

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

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы.

**Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.**

## 8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.4.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

#### Методология сравнительного подхода

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход. Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- ✓ метод рыночных сравнений
- ✓ метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

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

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

где:  $P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Для земельного участка используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

квадратный метр – для участка под застройку в населенном пункте;

«сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта; гектар – для сельскохозяйственных угодий.

При исследовании рынка сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения. В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

#### Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен коммерческой недвижимости

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе ОСЗ

Источник: данные анализа рыночной ситуации

#### Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен для земельных участков

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
Качество прав	Вещные права на земельный участок (право собственности; право владения и пользования; право постоянного бессрочного пользования; право безвозмездного срочного пользования)
	Сервитуты и общественные обременения
Условия финансирования	Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи
	Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств в рассрочку
	Получение покупателем кредита в банке для покупки объекта недвижимости
	Финансирование сделки купли продажи недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита
	Платеж эквивалентом денежных средств
Условия продажи	Типичные, рыночные

Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
	Срочная продажа
	Ликвидация
	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
	Сервитуты и общественные обременения
Категория земельного участка, разрешенное использование	Категория земельного участка
	Вид разрешенного использования
Местоположение и окружение	<i>Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения</i>
	<i>Транспортная и пешеходная доступность</i>
	<i>Окружение объекта</i>
Физические характеристики	<i>Размер (площадь)</i>
	<i>Форма (конфигурация)</i>
	<i>Рельеф (равный, холмистый, горный)</i>
	<i>Состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.)</i>
Инфраструктура	<i>Наличие инженерных сетей</i>
	<i>Социальная инфраструктура</i>

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади здания и земельного участка.

### Выбор объектов-аналогов

Для оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик провел анализ существующих предложений по продаже ОСЗ площадью от 1000 кв.м., в районе расположения объекта оценки и иных сопоставимых по престижности районах г. Москвы. При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов: схожесть по физическими и экономическими характеристиками. В результате исследования рынка были отобраны административно-офисные здания в р-нах САО/СВАО. Основными критериями отбора являются:

- назначение: административно-офисное, свободное назначение
- группа капитальности: основные несущие конструкции из каменных материалов
- площадь: от 3000 кв.м
- обеспеченность основными системами жизнеобеспечения
- предложение актуально на дату оценки

В результате исследования рынка продаж земельных участков, сопоставимых по потребительским свойствам с оцениваемыми, были получены данные о выставленных в феврале 2021 г. (либо актуальных на дату оценки), на продажу (передачу прав пользования на условиях аренды) объектах-аналогах под размещение коммерческих объектов, расположенных в удаленных от исторического центра, максимально сопоставимых по престижности районах Москвы.

Следует иметь в виду, **что рынок продажи свободных земельных участков в Москве довольно ограничен.** Поэтому в качестве аналогов выбирались наиболее сопоставимые по техническим характеристикам и престижности участки, к которым вводятся в дальнейшем корректирующие коэффициенты для максимального снижения погрешности в расчетах.

Таблица 5. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4	Объект-аналог № 5
Дата предложения	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Предложение руб.	1 300 000 000	450 000 000	669 400 000	320 000 000	800 000 000
Площадь, кв.м	15 277,00	4 889,40	6 974,70	3 471,00	8 400,00
Цена 1 кв.м, руб.	85 095	92 036	95 975	92 192	95 238
Площадь ЗУ, кв.м.	8 500,00	3 100,00	4 886,00	1 200,00	7 760,00
Вид права на ЗУ	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Местоположение	Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 60 Верхние Лихоборы 8 мин. пешком	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 9К2 Беговая 9 мин. пешком	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Коккинаки, 4 Аэропорт 15 мин. пеш.	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 39 Владыкино 5 мин. пешком	Москва, СВАО, р-н Марфино, Гостиничная ул., 5 Окружная 5 мин. пешком
Описание	Бизнес-Центр "Селигер" расположен недалеко от станции метро "Верхние Лихоборы" в 4 мин ходьбы и в 7 минутах ходьбы от станции МЦК "Окружная". Здание. Описание помещения: 5 и 6 этаж высота потолков - 4,2 метра, 7 этаж - 5 метров. Участок земли 8500 м2. Огороженная территория. 96 парковочных мест Планировка: кабинетная. Типовой ремонт. Высокие потолки. Тип налогообложения: УСН. Налоговая: 13. Лифты: Есть. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная. Лот 18266	Здание 4 889,4 кв.м. 1952 г.п. 1-я линия домов. Земельный участок 3 100 кв.м. в аренде до 2056 года. Большая наземная парковка на 60 м/м. 4 отдельных входа с улицы. Планировка смешанная (несущих стен практически нет). Мощность 405 кВт. (Возможно увеличить). Центральные коммуникации: отопление, ХВС, ГВС, канализация. Высота потолков до 3,4 м. Здание кирпичное. Перекрытия ж/б. Приточно-вытяжная вентиляция на 2-м и 5-м этажах, на остальных естественная вентиляция. Два пассажирских лифта. Пожарная сигнализация: датчики пожаротушения. Безопасность: круглосуточная охрана. Круглосуточный доступ. Капитальный ремонт в 2004 г. Все арендаторы на 11-месячных договорах аренды.	Отдельно стоящее 6ти эт. здание. Общая площадь помещений 6 974,7 кв. м Земельный участок в аренде 4 886,0 м2 Парковка до 65 машин. Год строительства 1939. Недавно проведен капитальный ремонт. Современные инженерные системы. Помещения оборудованы кондиционерами. Оптико-волоконные телекоммуникации МГТС. Централизованная охрана. 2 современных лифта. Презентабельная входная группа ведет в центральный холл. В сдаваемых в аренду офисах и общих зонах осуществлена отделка высокого качества, планировка офисных помещений коридорно-кабинетная. Внутренняя инфраструктура имеет все необходимые для комфортной работы.	Офисный центр. Площадь здания 3471 кв.м. Год постройки - 2004. Подвальное помещение, 4 этажа, мансардный этаж. Высота потолков 3,4 м. Помещения сданы в аренду. Эффективный арендный бизнес. Есть помещение для банка. Земля в аренде 12 соток на 49 лет. Территория огорожена. Большая парковка. Все центральные коммуникации. Гидрантная система пожаротушения. Удобная транспортная доступность. 1-я линия.	Здание БЦ класса В. В хорошем состоянии, все площади сданы в аренду, договора 11мес. Удачная транспортная доступность. Имеется большой набор помещений в бизнес-центре, реконструированным из гостиничного корпуса, с учетом современных требований комфорта и безопасности, и сохранением уникального внешнего облика здания сталинской эпохи. БЦ сочетает в себе рациональную планировку помещений, качественную техническую оснастку и качественную внутреннюю отделку. Вместительная автостоянка, столовая, магазин. Площадь участка 0,776 га. Статус участка в аренде.
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250925979/">https://www.cian.ru/sale/commercial/250925979/</a> Рентавик +7 909 693-80-25	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/250139652/">https://www.cian.ru/sale/commercial/250139652/</a> MosBuildings +7 962 369-33-82+7 985 253-38-70	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/266887398/">https://www.cian.ru/sale/commercial/266887398/</a> Телус +7 901 129-72-71	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200399876/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200399876/</a> Жанна Зубрик +7 901 129-67-69	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/241846483/">https://www.cian.ru/sale/commercial/241846483/</a> ИТКОЛ-недвижимость +7 904 566-83-92

\*объемно-планировочные решения и технические характеристики каждого из объектов, а также площадь земельных участков в их составе, расстояние до ст.метро консолидируются путем изучения описаний с различных сайтов

Источник: публичная оферта, данные открытых источников

Таблица 6. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости права пользования земельного участка под коммерческую застройку

Показатель	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Дата предложения	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.
Вид права	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Цена предложения, руб.	80 000 000	30 000 000	250 000 000	120 000 000
Площадь, кв.м	4 500,00	1 200,00	17 000,00	9 117,50
Цена 1 кв.м	17 778	25 000	14 706	13 162
Категория ЗУ	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Разрешенное использование	Многофункциональная общественная и коммерческая застройка	Многофункциональная общественная и коммерческая застройка	Многофункциональная общественная и коммерческая застройка	Многофункциональная общественная и иная застройка
Особые условия продажи	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Местоположение	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 65А Между ЧТК и МКАД	Москва, СВАО, р-н Отрадное, ул. Бестужевых Между ЧТК и МКАД	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 1А Между ТТК и ЧТК	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Ижорская ул., 6С39 Между ЧТК и МКАД
Наличие коммуникаций	есть	есть	нет	Есть, незначительно
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Строения на участке	есть	есть	есть	нет
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/225128564/">https://www.cian.ru/sale/commercial/225128564/</a> Тамара Николаевна Кодзоева +7 994 222-40-78	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/234523245/">https://www.cian.ru/sale/commercial/234523245/</a> ID 23466343 +7 981 666-44-76	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217255266/">https://www.cian.ru/sale/commercial/217255266/</a> 7 994-222-43-45 ID 15072441	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/238903868/">https://www.cian.ru/sale/commercial/238903868/</a> ИММОБИЛ 8-901-129-94-01

Источник: данные из открытых источников

**Допущения:** стоимость в рамках настоящего Отчета определяется безотносительно НДС

Данные представлены из открытых источников (выкопировки представлены в Приложении №3). Расчет рыночной стоимости представлен далее.

**Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода**

Таблица 7. Расчет рыночной стоимости нежилого здания в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	Руб.		1 300 000 000	450 000 000	669 400 000	320 000 000	800 000 000
Общая площадь здания	кв.м.	<b>8 123,90</b>	15 277,00	4 889,40	6 974,70	3 471,00	8 400,00
Цена за ед. площади объекта	руб./кв.м		85 095	92 036	95 975	92 192	95 238
Площадь земельного участка, выделенного для эксплуатации	Кв.м.	7 663,00	8 500,00	3 100,00	4 886,00	1 200,00	7 760,00
Стоимость ЗУ (расчетная величина) табл. 8.	Руб./кв.м		17 804	17 804	17 804	17 804	17 804
Вид права пользования		Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на имущественные права	%		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Стоимость ЗУ с учетом корректировки на имущественные права	Руб./кв.м		17 804	17 804	17 804	17 804	17 804
Стоимость ЗУ в составе ЕОН	руб.		151 334 000	55 192 400	86 990 344	21 364 800	138 159 040
Скорректированная цена продажи (предложения)	Руб.		1 148 666 000	394 807 600	582 409 656	298 635 200	661 840 960
Скорректированная цена за ед. площади улучшений	руб./кв.м		<b>75 189</b>	<b>80 748</b>	<b>83 503</b>	<b>86 037</b>	<b>78 791</b>
<b>1. Качество прав</b>							
1.1. Обременение		Без учета обременений	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		75 189	80 748	83 503	86 037	78 791
1.2. Качество прав на недвижимость		собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности	собственник передает покупателю право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		75 189	80 748	83 503	86 037	78 791
<b>2. Условия финансирования</b>							
За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты							
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		75 189	80 748	83 503	86 037	78 791
<b>3. Особые условия</b>							
Особые условия продажи не выявлены							
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		75 189	80 748	83 503	86 037	78 791
<b>4. Условия рынка</b>							
4.1. Изменение цен во времени		26 февраля 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		75 189	80 748	83 503	86 037	78 791
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-11,88%	-11,88%	-11,88%	-11,88%	-11,88%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м		66 257	71 155	73 583	75 816	69 431
<b>5. Местоположение</b>							
5.1. Престижность района (округ, расположение относительно СК, ТТК)		г. Москва, САО, р-н Коптево, Коптевская ул., д.67, Коптево свыше 15 мин. пеш.	Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 60 Верхние Лихоборы 8 мин. пешком	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский пр-д., 9К2 Полежаевская 10 мин. пешком	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Коккинаки, 4 Аэропорт 15 мин. пешком	Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 39 Владыкино 5 мин. пешком	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. 1-я Боевская, д.6 Сокольники 15 мин. пеш.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобное для размещения административно-офисных объектов	Удобное для размещения административно-офисных объектов	Удобное для размещения административно-офисных объектов	Удобное для размещения административно-офисных объектов	Удобное для размещения административно-офисных объектов	Удобное для размещения административно-офисных объектов

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
5.3. Удаление объекта от ст. метро		свыше 15 мин.	от 10 до 15 мин.	от 10 до 15 мин.	от 10 до 15 мин.	от 5 до 10 мин.	от 5 до 10 мин.
<b>Корректировка, %</b>			-12%	-12%	-12%	-20%	-20%
5.4. Качество окружения		многофункциональная общественная зона	многофункциональная общественная зона	многофункциональная общественная зона	многофункциональная общественная зона	многофункциональная общественная зона	многофункциональная общественная зона
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
<b>6. Физические х-ки</b>							
6.1. Общая площадь здания, кв.м		8 123,90	15 277,00	4 889,40	6 974,70	3 471,00	8 400,00
<b>Корректировка, %</b>			7%	-6%	-2%	-9%	0%
6.2. Техническое состояние зданий		В текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	В текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	В текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	В текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	В текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	В текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Класс отделки		Стандартная отделка офисного типа в рабочем состоянии	Стандартная отделка офисного типа в рабочем состоянии	Стандартная отделка офисного типа в рабочем состоянии	Стандартная отделка офисного типа в рабочем состоянии	Стандартная отделка офисного типа в рабочем состоянии	Стандартная отделка офисного типа в рабочем состоянии
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Состояние инженерного оборудования		Проведение ремонтных работ не требуется	Проведение ремонтных работ не требуется	Проведение ремонтных работ не требуется	Проведение ремонтных работ не требуется	Проведение ремонтных работ не требуется	Проведение ремонтных работ не требуется
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.5. Тип объекта		ОСЗ адм.-оф. класс В	ОСЗ адм.-оф. класс В	ОСЗ адм.-оф. класс В	ОСЗ адм.-оф. класс В	ОСЗ адм.-оф. класс В	ОСЗ адм.-оф. класс В
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
6.6. Этажность (расчет)		Наземные этажи, подвал	Наземные этажи, подвал	Наземные этажи	Наземные этажи, подвал	Наземные этажи, подвал	Наземные этажи
<b>Корректировка, %</b>			-1%	0%	-1%	0%	0%
<b>7. Экономические х-ки</b>							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует НЭИ. Текущее использование – административно-офисное здание (либо свободного назначения)	Соответствует НЭИ. Текущее использование – административно-офисное здание (либо свободного назначения)	Соответствует НЭИ. Текущее использование – административно-офисное здание (либо свободного назначения)	Соответствует НЭИ. Текущее использование – административно-офисное здание (либо свободного назначения)	Соответствует НЭИ. Текущее использование – административно-офисное здание (либо свободного назначения)	Соответствует НЭИ. Текущее использование – административно-офисное здание (либо свободного назначения)
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
<b>8. Дополнительные х-ки</b>							
8.1. Обеспеченность коммуникациями		Центральные коммуникации, системы полного жизнеобеспечения здания					
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
8.2. Обеспеченность парковкой		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>							



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая чистая коррекция, %			-6%	-18%	-15%	-29%	-20%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		62 282	58 347	62 546	53 829	55 545
Общая валовая коррекция, %			20%	18%	15%	29%	20%
Коэффициенты весомости			0,2010	0,2059	0,2132	0,1789	0,2010
Коэффициент вариации		6,69%	<b>Величина коэффициента вариации свидетельствует о низкой изменчивости вариационного ряда</b>				
<b>Средневзвешенная цена за единицу площади</b>	руб./кв.м		<b>58 662</b>				
<b>Рыночная стоимость улучшений - нежилого здания, без учета стоимости права аренды земельного участка (табл.8)</b>	руб.		<b>476 564 222</b>				

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 8. Расчет рыночной стоимости права пользования земельным участком в рамках сравнительного подхода (индикативно)

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<b>Цена продажи (предложения)</b>	Руб.	?	80 000 000	30 000 000	250 000 000	120 000 000
Общая площадь земельного участка	кв.м.	7 663,00	4 500,00	1 200,00	17 000,00	9 117,50
<b>Цена за единицу площади</b>	руб./кв.м	-	17 778	25 000	14 706	13 162
<b>1. Качество прав</b>						
<i>1.1. Обременение</i>		Без учета обременений*	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены	обременения не выявлены
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		17 778	25 000	14 706	13 162
<i>1.2. Качество прав</i>		право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды	право долгосрочной аренды
Корректировка, %		-	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м	-	17 778	25 000	14 706	13 162
<b>2. Условия финансирования</b>		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		17 778	25 000	14 706	13 162
<b>3. Категория</b>		Земли населенных пунктов	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Корректировка, %			43%	0%	0%	43%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		25 423	25 000	14 706	18 822
<b>4. Разрешенное использование</b>		коммерческая застройка (административное здание)	Многофункциональная общественная и коммерческая застройка	Многофункциональная общественная и коммерческая застройка	Многофункциональная общественная и коммерческая застройка	Многофункциональная общественная и иная застройка
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		25 423	25 000	14 706	18 822
<b>5. Особые условия</b>		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %		-	0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м	-	25 423	25 000	14 706	18 822

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
6.1. Изменение цен во времени		26 февраля 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		25 423	25 000	14 706	18 822
6.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-9,64%	-9,64%	-9,64%	-9,64%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб./кв.м		<b>22 972</b>	<b>22 590</b>	<b>13 288</b>	<b>17 008</b>
<b>7. Местоположение</b>						
7.1. Престижность района (округ, удаление от центра города)		г. Москва, САО, р-н Коптево, Коптевская ул.	Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш	Москва, САО, р-н Отрадное, ул. Бестужевых	Москва, СВАО, р-н Бутырский, пр. Огородный	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, ул. Ижорская
Зона расположения		между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ТТК и ЧТК	между ЧТК и МКАД
Корректировка, %		-	0%	0%	-8%	0%
7.2. Тип улицы, видовые характеристики		второстепенная	Крупная магистраль общегородского значения	второстепенная	второстепенная	второстепенная
Корректировка, %			-15%	0%	0%	0%
7.3. Расположение относительно основных транспортных магистралей		Удобный выезд на основные магистрали	Удобный выезд на основные магистрали	Удобный выезд на основные магистрали	Удобный выезд на основные магистрали	Удобный выезд на основные магистрали
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
7.4. Качество окружения		многофункциональная общественная зона	многофункциональная общественная зона	многофункциональная общественная зона	многофункциональная общественная зона	многофункциональная общественная зона
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>8. Физические х-ки</b>						
8.1. Общая площадь, кв.м		7 663,00	4 500,00	1 200,00	17 000,00	9 117,50
Корректировка, %		-	-8%	-24%	13%	3%
8.2. Топография, рельеф		Удобная форма в плане, ровный рельеф	Удобная форма в плане, ровный рельеф	Удобная форма в плане, ровный рельеф	Удобная форма в плане, ровный рельеф	Удобная форма в плане, ровный рельеф
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.3. Наличие строений		Оценивается как условно незастроенный	Дополнительные затраты на подготовку площадки требуются.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются.	Дополнительные затраты на подготовку площадки требуются.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются (незначительно)
Корректировка, %			13%	0%	13%	2%
<b>9. Экономические х-ки</b>						
9.1. Соответствие НЭИ		да	да	да	да	да
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>10. Наличие коммуникаций</b>		Есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция, %			-10%	-24%	18%	5%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв.м		20 675	17 168	15 680	17 858
Общая валовая коррекция, %			36%	24%	34%	5%
Коэффициенты весомости			0,2121	0,2525	0,2189	0,3165

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Коэффициент вариации		11,73%	Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда			
Средневзвешенная цена	руб./кв.м		17 804			
Рыночная стоимость права пользования земельным участком	руб.		136 432 052			

Источник: расчеты Оценщика

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

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.). Учитывая, что значение коэффициентов вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне 0% - 20%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки рыночной стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

## Обоснование вносимых корректировок для нежилого здания

### КАЧЕСТВО ПРАВ

#### Обременения:

В данном случае, исходя из целей и задач оценки, определение рыночной стоимости производится без учета обременений.

Установлено, что у некоторых объектов-аналогов присутствуют арендаторы (краткосрочные договоры). В расчетах в рамках сравнительного подхода обременения не учитываются, принимается допущение, что контрактная ставка арендной платы соответствует рыночным условиям, корректировка равна 0%.

#### Качество прав:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемый объект (здание) и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю. Вид права на земельные участки учтены в следующем абзаце.

#### Корректировка на наличие земельного участка в составе имущественного комплекса

Земельный участок в рамках настоящего Отчета являются самостоятельным объектом оценки, кроме того, Объекты-аналоги имеют разную обеспеченность землей. В связи с этим Оценщик решил исключить стоимость земельных участков из предложений земельно-имущественных комплексов (ЕОН) и производить расчет отдельно для улучшений. Далее приводится расчет исключения стоимости ЗУ из расчета средней стоимости 1 кв.м, определенной в таблице №8. Т.к. участки находятся в разных имущественных правах, применяется корректировка на различие в параметре (при выделении ЗУ из стоимости ЕОН корректировки применяются с обратным знаком). Корректировка на величину общей площади, не превышающей 1 га, не требуется.

**Таблица 9. Выделение земельного участка из общей стоимости предложения**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения), руб.		1 300 000 000	450 000 000	669 400 000	320 000 000	800 000 000
Общая площадь здания, кв.м.	8 123,90	15 277,00	4 889,40	6 974,70	3 471,00	8 400,00
Цена за единицу площади объекта, руб./кв.м		85 095	92 036	95 975	92 192	95 238
Площадь земельного участка, в составе комплекса, Кв.м.	7 663,00	8 500,00	3 100,00	4 886,00	1 200,00	7 760,00
Стоимость ЗУ (расчетная величина) табл. 8, руб./кв.м		17 804	17 804	17 804	17 804	17 804
Вид имущественного права	право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка на имущественные права*		0%	0%	0%	0%	0%
Стоимость ЗУ с учетом корректировки на имущественные права, Руб./кв.м		17 804	17 804	17 804	17 804	17 804
Корректировка на стоимость ЗУ, руб.		151 334 000	55 192 400	86 990 344	21 364 800	138 159 040
Скорректированная цена продажи (предложения), руб.		1 148 666 000	394 807 600	582 409 656	298 635 200	661 840 960
Скорректированная цена за единицу площади объекта, руб./кв.м		75 189	80 748	83 503	86 037	78 791

На примере аналога №1:  $8500 \text{ кв.м.} \cdot 17804 = 151\,334\,000 \text{ руб.}$  - на эту величину корректируется общая стоимость предложения:  $1\,300\,000\,000 - 151\,334\,000 = 1\,148\,666\,000$ .

Подобным образом рассчитываются корректировки для остальных аналогов.

## УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

## ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

## УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Корректировка на изменение цен во времени выполняется в случае, если со времени продажи объекта-аналога прошло более одного срока экспозиции при условии изменения цен на рынке недвижимости.

Изменение цены (стоимости) объекта недвижимости может определяться по формуле:

$$\Delta V_c = \frac{V_1^a - V_2^a}{V_2^a} \times 100\%,$$

где  $\Delta V_c$  – относительная корректировка на время продажи, %;  
 $V_1^a$  - среднерыночная цена объектов-аналогов на дату оценки, ден.ед/кв.м;  
 $V_2^a$  - среднерыночная цена объектов-аналогов на дату продажи, ден.ед/кв.м.

Дата предложения объектов аналогов актуальна на февраль 2021 года, дата проведения оценки – 26 февраля 2021 года – величина корректировки равна 0%. Срок экспозиции объекта оценки и всех объектов аналогов составляет более 6 месяцев, согласно данным риэлтерских компаний.

## Отличие цены предложения от цены сделки

Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемым. Полностью аналитические материалы представлены в разделе 7. «Анализ рынка».

### 1. Скидка на торг (уторговывание)

#### а) Цена предложения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Офисные объекты класса «А»	11,07	7,42	14,18
Офисные объекты класса «В»	11,88	7,51	14,94
Офисные объекты класса «С» и ниже	14,37	9,06	18,20
Офисные особняки	12,69	5,25	19,51

**Источник информации:** "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г

Оцениваемый объект и подобранные аналоги относятся к категории – административно-офисная недвижимость, класс В. Для всех объектов-аналогов принята корректировка в размере по (-11,88%) каждому.

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект.

## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж объектов коммерческого назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- ✓ престижность района;
- ✓ доступность объекта (транспортная и пешеходная);
- ✓ качество окружения.

Кроме того, престижность района во многом определяется следующими факторами:

- расположение района относительно центра города: в данном случае объект оценки, как и Аналоги №1-№5, расположены в удаленных от центра районах САО и СВАО, введение корректировки на престижность района не требуется.
- наличие инфраструктуры в районе и равноценного окружения: в данном случае все здания расположены в районах с развитой инфраструктурой и сопоставимой деловой активностью, корректировка не вводится.
- удаление от ст. метрополитена: корректировки вводятся на основании нижепредставленного источника, расстояние до метро, заявленное в объявлениях, корректируется в соответствии с показаниями сервиса яндекс-карты.

#### 5. Удаленность от метро\*

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	УДАЛЕННОСТЬ	ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ			
		Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	от 5 до 10 мин	от 10 до 15 мин	В транспортной доступности
	Зона прямой видимости от метро (менее 100 м)	1,00	1,10	1,21	1,37
	от 5 до 10 мин	0,91	1,00	1,10	1,24
	от 10 до 15 мин	0,83	0,91	1,00	1,13
	В транспортной доступности	0,73	0,80	0,88	1,00

Источник информации: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г

Таблица 10. Корректировка на удаление от ст. метро

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удаление от ст. метро, мин.	свыше 15	от 10 до 15	от 10 до 15	от 10 до 15	от 5 до 10	от 5 до 10
Корректировка, %		-12%	-12%	-12%	-20%	-20%

#### ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

##### Площадь объекта

Объекты коммерческой недвижимости с меньшей площадью обладают большей инвестиционной привлекательностью, в первую очередь из-за того, что крупномасштабные объекты требуют значительных финансовых вложений. В данном случае, в связи с увеличением периода экспозиции после кризиса и боязни Продавца в снижении ликвидности имущества, предполагается, что наиболее вероятный сценарий продажи зданий в составе оцениваемого комплекса будет состоять в реализации площадей наиболее «ходового» сегмента рынка. На основании вышеизложенного, оценщики пришли к выводу, что в стоимость всех объектов-аналогов необходимо вводить корректировку на площадь, так как площадь сопоставимых объектов отличается от площади объектов оценки.

В рамках данного Отчета Оценщик использовал след. формулу:  $y=1,235x^{-0,104}$  (примечание: минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью – 50 кв.м. Максимальная – ограничения не установлены)-см. раздел 7. Анализ рынка

Расчет представлен в следующей таблице.

Таблица 11. Корректировка на площадь объекта недвижимости.

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая площадь объекта, кв.м	8 123,9	15 277,0	4 889,4	6 974,7	3 471,0	8 400,0
Относительная расчетная стоимость	0,48	0,45	0,51	0,49	0,53	0,48
Корректировка на общую площадь, %	-	7%	-6%	-2%	-9%	0%

##### Этаж расположения объекта

Как правило, коммерческие объекты, расположенные в подземном уровне, стоят дешевле. Для расчета корректировки определен следующие общие коэффициенты, учитывающий расположение объектов, которые равны  $(1+0,82)/2=0,91$  (1-й и выше наземные этажи зданий); 0,70 подвальный этаж; 0,77 цокольный этаж.

Таблица 118

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для расчета сравнительного подхода. Том II» под ред. Лейфер Л. А.

Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя представлен ниже.

$$K = D_{1\text{-го этажа}} \times C_{1\text{-го этажа}} + D_{\text{подвала}} \times C_{\text{подвала}}$$

где:

$K$  – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании;

$D_{1\text{-го этажа}}$  – доля 1-го (в данном случае наземного) этажа от общей площади здания;

$C_{1\text{-го этажа}}$  – удельная стоимость 1 кв.м 1-го этажа (в данном случае наземного);

$D_{\text{подвального}}$  этажа - доля подвального (либо цокольного) этажа от общей площади помещения;

$C_{\text{подвального}}$  этажа – удельная стоимость 1 кв.м. подвального (либо цокольного) этажа по отношению к стоимости 1-го этажа .

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left( \frac{K_{oc}}{K_{ан}} \right) - 1 * 100\% ,$$

где:

$K_{oc}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта оценки;

$K_{ан}$  – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога.

**Таблица 12. Корректировка на соотношение надземных/подземных этажей в здании**

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Общая площадь, кв.м	8 123,90	15 277,00	4 889,40	6 974,70	3 471,00	8 400,00
Площадь наземных помещений, кв. м	6 499,10	13 094,60	3 911,50	5 812,70	2 776,80	6 720,00
Площадь подземных помещений, кв. м	1624,8	2182,4	977,9	1162	694,2	1680,0
Доля наземного этажа	0,80	0,86	0,80	0,83	0,80	0,80
Доля подземного этажа	0,20	0,14	0,20	0,17	0,20	0,20
Корректировка на подземный уровень, %	0,868	0,881	0,868	0,874	0,868	0,868
<b>Корректировка, %</b>		<b>-1%</b>	<b>0%</b>	<b>-1%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Техническое состояние здания. В данном случае все сравниваемые объекты являются каменными строениями 1, 2 гр. капитальности, находящиеся в хорошем и удовлетворительном техническом состоянии, полностью пригодном к эксплуатации. Корректировка не требуется.

Тип объекта

Объект оценки и объекты-аналоги №1-№5 представляют собой отдельно стоящие здания, корректировка 0%.

Класс здания

Формальных определений, которые позволили бы четко определить, к какому из классов – «В» или «В-» относится офисное здание, не существует. Оценка консалтинговых и риэлтерских агентств, как правило, весьма субъективна, например:

IV) Недвижимость класса «В» является наиболее распространенной категорией недвижимости. Разницы в классах В+ и В не много, однако она есть. К данному классу относятся бизнес центры, офисные здания, особняки и реконструированные здания. Они не слишком престижны. Для них характерны устаревшие инженерные системы, более старая и менее качественная отделка, а также черты, присущие недвижимости периода 90-х годов.

Тем не менее, ряд зданий этого класса имеет хорошие фасады, инженерные системы. Им часто присущи коридорные системы. Местом расположения подобных зданий может быть центр Москвы, Бульварное и Садовое кольцо, однако также они могут располагаться совсем неудобно для работников и клиентов. Система вентиляции центральная, однако что касается кондиционирования, то эта система может оказаться со сплит-системами. Лифты зарубежных марок, но произведенные в России или Китае. Что касается электроснабжения, то оно стандартное. Система безопасности круглосуточная, также обеспечивается охраняемая парковка, хотя возможно и наличие подземного паркинга.

V) К классу недвижимости В- относятся офисные здания, бизнес-центры, здания после реконструкции и административные здания в центре города. Такие здания отличаются старыми инженерными системами и плохой отделкой.

Месторасположение еще более неудобное, чем в случае с классом В. На

таких объектах можно чаще всего проследить нежелание собственников вкладывать в него деньги. Система вентиляции присутствует, однако она может уже давно быть технической устаревшей. На ресепшн чаще всего сидит охранник. Внутреннее устройство всего здания представлено коридорными системами. Санузлы расположена на этаже. Что касается лифтов, то чаще всего они старые, отечественные. Хотя некоторые компании устанавливают более современные лифты. Система безопасности объекта соблюдается.

Инфраструктура может отсутствовать. Однако обязательно наличие столовой, буфета.

По материалам: <http://www.zdanie.info/2422/2426/news/539>

В данном случае все объект оценки и Аналоги №1-№5 заявлены, как класс «В», корректировки не требуются.

Класс отделки. В данном случае оцениваемый Объект и аналоги №1 - №5 располагают стандартной отделкой офисного типа: качественная отделка в части представительских помещений; стандартная офисная отделка с применением импортных и отечественных современных отделочных материалов. Мелкий локальный косметический ремонт помещений, потребность в котором неизбежно возникает при эксплуатации недвижимости, в данном случае не учитывается.

#### ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

##### Текущее использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективное использование объектов в текущем варианте – нежилых зданий офисного (либо свободного) назначения. В данном случае корректировка не требуется.

#### СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Обеспеченность и техническое состояние инженерных коммуникаций. Обеспеченность инженерными коммуникациями и линиями связи, коммунальными и дополнительными услугами для всех объектов оценивается как сопоставимая – в рамках современных стандартов жизнеобеспечения и управления зданиями.

Телекоммуникации. Все объекты-аналоги оснащены современными городскими и коммерческими телекоммуникациями, корректировка равна 0%.

Наличие парковки Как правило, объекты коммерческой недвижимости с парковкой продаются дороже, чем объекты-аналоги без парковок. Так как объекты-аналоги и оцениваемый объект снабжены парковочными местами, корректировка по данному параметру, не вводится.

Состояние системы безопасности Помещения оборудованы современными системами пожарной и охранной сигнализации, системой пожаротушения. Корректировка 0%.

*Прочие корректировки не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.*

#### **Обоснование вносимых корректировок для земельного участка**

##### КАЧЕСТВО ПРАВ

##### Обременение прав пользования и владения

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.



Оцениваемый земельный участок находится в праве долгосрочной аренды, как и аналоги №1 - №4, корректировки по данному параметру не требуются.

#### Категория земли

Оцениваемый земельный участок, как и земельные участки №2 - №3 относятся к землям населенных пунктов, для аналогов №1 и №4 (земли промышленности) требуется корректировка на различие в параметре. В соответствии с нижепредставленной таблицей, повышающие корректировки для Аналогов №1 и №4 составят по (+43%).

**Корректирующие коэффициенты на функциональное назначение для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области**  
Таблица 81

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						
		под офисно-торговую застройку	под индустриальную застройку	под ИЖС	под объекты рекреации	под ЛПХ	СНТ, дачи	с/х назначения
земли населенных пунктов	под офисно-торговую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	4,35
	под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
	под ИЖС	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2-я. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфер Л. А.

#### Разрешенное использование земли

Разрешенное использование оцениваемого участка и объектов-аналогов №1- №4 - многофункциональная коммерческая и общественная застройка. Введение корректировки на различие в параметре не требуется.

#### УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

#### ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

#### УСЛОВИЯ РЫНКА

- данные корректировки подробно описаны в предыдущем разделе

#### Отличие цены предложения от цены сделки

Ситуация на земельном рынке такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Рынок продажи земельных участков (в т.ч. права аренды земельных участков) крайне ограничен. Величина корректировки на торг для участков сегмента «офисно-торговая застройка» принята в размере по (-9,64%) каждому.

#### **1. Скидка на торг (уторговывание)**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	9,64	5,69	14,07

Источник информации: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г

Следует иметь в виду, что **окончательный дисконт** устанавливается путем личных переговоров покупателей с продавцом за каждый конкретный объект во время осмотра и выхода на сделку.

#### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Величина корректировки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и районом расположения объекта.

Для внесения корректировки на местоположение, Оценщик приводит схему размещения земельных участков на карте города.

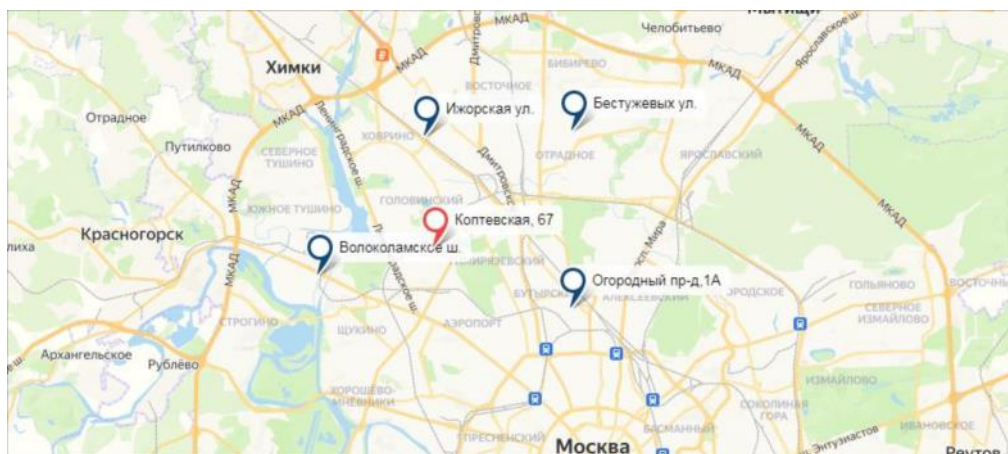


Рисунок 9. Расположение объектов-аналогов (синие метки) относительно объекта оценки (красная метка)

Описание вносимых корректировок представлено далее:

Расположение относительно ТТК, ЧТК и МКАД: для Аналога №3 требуется понижающая корректировка в размере (-8%):

### 3. Местоположение

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона\*,\*\*

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене земельного участка, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,08	1,06	1,12

Источник информации: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г

Локальное расположение, видовые характеристики:

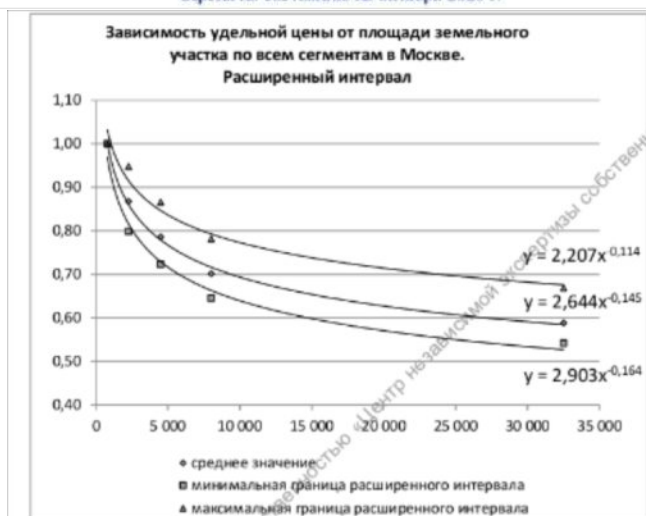
Аналог №1 расположен вдоль крупной магистрали общегородского значения, понижающая корректировка составит:  $1/1,17 = (-15\%)$ .

#### ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

##### Площадь объекта

Установлено, что объекты меньшей площадью обладают большей ликвидностью и инвестиционной привлекательностью в связи с меньшими финансовыми вложениями. Большие участки продаются дешевле, чем участки меньшего размера в пересчете на стоимость 1 кв.м. общей площади. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.



Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2-я. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфер Л. А.

В рамках данного Отчета Оценщик использовал след. формулу:  $y=2,644x^{-0,145}$ . Расчет представлен ниже.

**Таблица 13. Корректировка на площадь земельного участка**

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь ЗУ, кв.м	7 663,0	4 500,0	1 200,0	17 000,0	9 117,5
Относительная расчетная стоимость	0,72	0,78	0,95	0,64	0,70
Корректировка на общую площадь, %	-	-8%	-24%	13%	3%

#### Наличие строений

Оцениваемый участок рассматривается как условно-незастроенный, в то время как объекты-аналоги №1И №3, располагают капитальными строениями, требующими снос, демонтаж и утилизацию отходов. Корректировка составит по (+13%) каждому. Для Аналога №4 (незначительные некапитальные постройки) величина корректировки составит минимальный размер (+2%). Величина корректировки обусловлена капитальностью зданий и плотностью застройки.



### на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2021 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,87	0,98	0,93

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2389-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

#### Топография, рельеф.

Объекты №1 - №4, как и оцениваемый участок, располагают удобной относительно правильной геометрической формой в плане и ровным рельефом с незначительным перепадом высот, без корректировок.

#### Коммуникации.

Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют равноценную возможность подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, введение корректировки не требуется.

#### ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

##### Текущее использование

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Наиболее эффективное использование объектов в текущем варианте – земельных участков под многофункциональную коммерческую и общественную нежилую застройку.

##### Сервитуты

Все объекты недвижимости обладают стандартными сервитутами, без корректировок.

Прочие корректировки также не вводились, т.к. все объекты находятся в сопоставимых условиях или имеют сопоставимые характеристики.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади оцениваемого объекта недвижимости, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S),$$

где:

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, полученная на основе **сравнительного** подхода, по состоянию на 26 февраля 2021 года, составляет:

**Таблица 14. Заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная на основе сравнительного подхода, руб.*
Нежилое здание с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: Москва, ул. Коптевская, д. 67. Площадь 8123.9 кв.м., 5 этажей, в том числе 1 подземный.	476 564 222

\*рыночная стоимость указана без учета стоимости земельного участка, выделенного для эксплуатации здания  
Источник: расчеты Оценщика

#### 8.4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

##### Методология доходного подхода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям*.

*Метод анализа дисконтированных денежных потоков* — метод капитализации по норме

отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

*Метод капитализации по расчетным моделям* — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемый объект недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

### Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	<i>Потери от незанятости и при сборе арендной платы ( V&amp;L), в том числе:</i>
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	<i>Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости</i>
=	Эффективный (действительный) валовой доход ( EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- ✓ потенциальный валовой доход;
- ✓ эффективный валовой доход;
- ✓ чистый операционный доход.

**Потенциальный валовой доход** (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

**Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC** – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора. При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: дополнительные услуги арендаторам, возможность для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

**Скользкий доход, PH** – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

**Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM** – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы.

**При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.**

**Потери от незанятости и при сборе арендной платы** (*vocancy and looses V&L*) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

**Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (PA)** – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включаемые в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

**Эффективный валовой доход** (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (*V&L*) и прочих доходов:

$$EGI = PGI - V \& L + PA.$$

**Чистый операционный доход** (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR).$$

**Операционные расходы** (*Operating Expense - OE*) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- ✓ условно-постоянные расходы или издержки;
- ✓ условно-переменные расходы или издержки;
- ✓ расходы на замещение или резервы.

**К условно-постоянным** расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (*FE*).

Обычно в эту группу включают:

- ✓ налог на имущество;
- ✓ страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- ✓ платежи за земельный участок;
- ✓ расходы на уборку территории;
- ✓ обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- ✓ некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

**К условно-переменным** расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (*VE*).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- ✓ заработная плата обслуживающего персонала;
- ✓ налоги на заработную плату обслуживающего персонала;
- ✓ управляющий с накладными расходами;
- ✓ бухгалтерские и юридические услуги арендных и подрядных отношений;
- ✓ маркетинг (работа по удержанию арендаторов);

- ✓ энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- ✓ коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- ✓ на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка и т.п.);
- ✓ обеспечение безопасности (служба безопасности);
- ✓ на рекламу и заключение арендных договоров;
- ✓ прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей и др.)

*Расходы на замещение (RR)* – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

**Чистый операционный доход** (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основой оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- ✓ расходы, связанные с бизнесом;
- ✓ бухгалтерская амортизация;
- ✓ подоходные налоги владельца;
- ✓ капиталовложения в создание или реконструкцию недвижимости.

#### **Прогнозирование потенциального валового дохода**

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- ✓ *основные помещения*, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- ✓ *вспомогательные помещения*, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений,
- ✓ *технические помещения*, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

В случае детального различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где  $k$  — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений — при назначении ставок на единицу арендной площади).

### **Определение рыночной ставки арендной платы**

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв. м. офисных площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды САО г. Москвы, в сопоставимых по престижности районах. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе. *Корректировки к аналогам* вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Подробная характеристика аналогов приведена в табл. 15.

**Таблица 15. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной ставки в рамках доходного подхода**

Элементы сравнения	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Дата предложения	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.
Ставка арендной платы (предложения), руб./объект/месяц	1 872 000	5 561 250	2 100 000	2 075 104
Общая площадь, кв.м	1 728,0	4 449,0	2 100,0	1 811,0
Ставка арендной платы (предложения), руб./кв.м/год	13 000	15 000	12 000	13 750
Местоположение	Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 60А Верхние Лихоборы 7 мин. пешком	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 85 Селигерская 5 мин. пешком	Москва, САО, р-н Головинский, Смольная ул., 14 Речной вокзал 10 мин. пеш.	Москва, САО, р-н Коптево, ул. Космонавта Волкова, 31 Войковская 7 мин. на транспорте
Коммерческие условия	Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Включены эксплуатационные расходы
Условия по изменению ставок арендной платы	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Тип помещений	Офисные (ПСН) в административном здании класса В	Офисные (ПСН) в административном здании класса В	Офисные (ПСН) в административном здании класса В	Офисные (ПСН) в административном здании класса В
Тип отделки	Стандартная офисная в рабочем состоянии	Стандартная офисная в рабочем состоянии	Стандартная офисная в рабочем состоянии	Стандартная офисная в рабочем состоянии
Инженерное оснащение	Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания	Центральные системы жизнеобеспечения здания
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/266012307/">https://www.cian.ru/rent/commercial/266012307/</a> ID 48413434 +7 968 931-29-67	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245063114/">https://www.cian.ru/rent/commercial/245063114/</a> ID 60910113 +7 916 979-29-66	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/264709173/">https://www.cian.ru/rent/commercial/264709173/</a> РентаКом +7 966 051-21-67	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/265617893/">https://www.cian.ru/rent/commercial/265617893/</a> Рентавик +7 909 693-80-25

Источник: данные открытых источников

**Таблица 16. Расчет рыночной арендной ставки в рамках доходного подхода**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Ставка арендной платы (предложения)	руб./объект/месяц		1 872 000	5 561 250	2 100 000	2 075 104
Общая площадь, кв.м	кв.м	8 123,9	1 728,0	4 449,0	2 100,0	1 811,0
Ставка арендной платы (предложения)	руб. /кв. м/год		13 000	15 000	12 000	13 750
<b>1. Качество прав</b>						
<i>1.1. Обременения прав пользования и владения</i>		Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют	Обременения прав пользования и владения отсутствуют
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка,</b>	руб. /кв. м/год		13 000	15 000	12 000	13 750



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
1.2. Ограничения срока и условий продления договора аренды		наличие договоренности о сроке и об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и об условиях продления договора аренды	наличие договоренности о сроке и об условиях продления договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка,</b>	руб. /кв. м/год		13 000	15 000	12 000	13 750
1.3. Качество прав пользования и владения объектом аренды		государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды	государственная регистрация договора аренды
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка,</b>	руб. /кв. м/год		13 000	15 000	12 000	13 750
<b>2. Условия финансирования</b>						
2.1. Условия включения эксплуатационных расходов в арендную ставку		включены эксплуатационные расходы	включены эксплуатационные расходы	включены эксплуатационные расходы	включены эксплуатационные расходы	включены эксплуатационные расходы
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка,</b>	руб. /кв. м/год	-	13 000	15 000	12 000	13 750
2.2. Условия по изменению ставок арендной платы		с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой	с постоянной арендной платой
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка,</b>	руб. /кв. м/год		13 000	15 000	12 000	13 750
<b>3. Особые условия</b>		Особые условия аренды не зарегистрированы				
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена,</b>	руб. /кв. м/год		13 000	15 000	12 000	13 750
<b>4. Условия рынка</b>						
4.1. Изменение цен во времени		26 февраля 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.	Актуально на февраль 2021 г.
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Скорректированная цена,</b>	руб. /кв. м/год		13 000	15 000	12 000	13 750
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			предусмотрено уторговывание	предусмотрено уторговывание	предусмотрено уторговывание	предусмотрено уторговывание
Корректировка, %			-10,36%	-10,36%	-10,36%	-10,36%
<b>Скорректированная цена на условия сделки</b>	руб. /кв. м/год		<b>11 653</b>	<b>13 446</b>	<b>10 757</b>	<b>12 326</b>
<b>5. Местоположение</b>						
5.1. Престижность района		г. Москва, САО, р-н Коптево, Коптевская ул., д.67, Коптево свыше 15 мин. пеш.	Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 60А Верхние Лихоборы 7 мин. пешком	Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 85 Селигерская 5 мин. пешком	Москва, САО, р-н Головинский, Смольная ул., 14 Речной вокзал 10 мин. пеш.	Москва, САО, р-н Коптево, ул. Космонавта Волкова, 31 Войковская 7 мин. на транспорте
Зона расположения		между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД	между ЧТК и МКАД
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
5.2. Расположение относительно основных транспортных магистралей (красных линий)		Удобное для размещения офисных (ПСН) объектов.	Удобное для размещения офисных (ПСН) объектов.	Удобное для размещения офисных (ПСН) объектов.	Удобное для размещения офисных (ПСН) объектов.	Удобное для размещения офисных (ПСН) объектов.
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%
5.3. Удаление объекта от ст. метро		свыше 15 мин.	от 5 до 10 мин.	от 5 до 10 мин.	от 10 до 15 мин.	свыше 15 мин.
<b>Корректировка, %</b>		-	-20%	-20%	-12%	0%
5.4. Окружение объекта		Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона	Многофункциональная общественная зона
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%
<b>6. Физические характеристики</b>						
6.1. Тип объекта		Офисные (ПСН) в административном здании класса В	Офисные (ПСН) в административном здании класса В	Офисные (ПСН) в административном здании класса В	Офисные (ПСН) в административном здании класса В	Офисные (ПСН) в административном здании класса В
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%
6.2. Этаж расположения		наземный	наземный	наземный	наземный	наземный
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%
6.3. Тип входа		общий вход в здание	общий вход в здание	общий вход в здание	общий вход в здание	общий вход в здание
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%
6.4. Общая площадь здания	кв. м	8 123,9	1 728,0	4 449,0	2 100,0	1 811,0
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%
6.5. Техническое состояние помещения		В текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	В текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	В текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	В текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации	В текущем состоянии полностью пригодно к эксплуатации
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%
6.6. Класс отделки помещений		Стандартная офисная в рабочем состоянии	Стандартная офисная в рабочем состоянии	Стандартная офисная в рабочем состоянии	Стандартная офисная в рабочем состоянии	Стандартная офисная в рабочем состоянии
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%
6.7. Состояние инженерного обеспечения		ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется	ремонт не требуется
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%
<b>7. Экономические характеристики</b>						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ		Соответствует принципу НЭИ. Офис, ПСН	Соответствует принципу НЭИ. Офис, ПСН	Соответствует принципу НЭИ. Офис, ПСН	Соответствует принципу НЭИ. Офис, ПСН	Соответствует принципу НЭИ. Офис, ПСН
<b>Корректировка, %</b>			0%	0%	0%	0%
<b>8. Сервис и дополнительные характеристики</b>						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
8.1. Телекоммуникации		Городская телефонная сеть. Коммерческие линии связи	Городская телефонная сеть. Коммерческие линии связи	Городская телефонная сеть. Коммерческие линии связи	Городская телефонная сеть. Коммерческие линии связи	Городская телефонная сеть. Коммерческие линии связи
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.2. Инженерное обеспечение		Централизованная система жизнеобеспечения здания	Централизованная система жизнеобеспечения здания	Централизованная система жизнеобеспечения здания	Централизованная система жизнеобеспечения здания	Централизованная система жизнеобеспечения здания
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
8.3. Обеспеченность парковкой		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %			0%	0%	0%	0%
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция, %			-20,0%	-20,0%	-12,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./кв. м/год		9 322	10 757	9 466	12 326
Общая валовая коррекция, %			30,4%	30,4%	22,4%	10,4%
Коэффициенты весомости			0,2251	0,2251	0,2536	0,2962
Коэффициент вариации		<b>13,34%</b>	<b>Величина коэффициента вариации свидетельствует о средней изменчивости вариационного ряда</b>			
<b>Рыночная ставка арендной платы, с учетом эксплуатационных расходов</b>	руб./кв. м/год		<b>10 571</b>			

Источник: расчет Оценщика

Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете рыночной стоимости, сравнительным подходом. Описание корректировок приведено в разделе 7 «Анализ рынка» Далее приведено обоснование корректировок, не встречающихся ранее.

Корректировка на включение эксплуатационных расходов – не требуется, расходы включены для всех Аналогов.

Условия по изменению ставок арендной платы

Изменение ставок арендной платы не предполагается. Корректировка равна 0%.

Корректировка на площадь объекта

Практика сдачи площадей в аренду показывает, что различия в площади не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, поскольку для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. Корректировка равна 0%.

Корректировка на техническое состояние и класс отделки объектов

Данный параметр, в связи со сложившейся практикой компенсировать отсутствие отделки и/или потребность в ремонте арендными каникулами, будет учтен в дальнейших расчетах.

**Потенциальный валовой доход** (*potential gross income - PGI*) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

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

$$PGI = MR \times S,$$

где PGI – потенциальный валовой доход;

MR – рыночная ставка арендной платы без (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь объекта, количество машиномест и т.д.).

**Действительный (эффективный) валовой доход** (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (V&L), прочих доходов по формуле (MI):

$$EGI = PGI - V \& L + MI.$$

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

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Здание является крупноплощадным офисным объектом до 1991 г.п. Коэффициент арендопригодной площади составит 0,83.

**Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.01.2021 года**

К арендопригодн. = S арендопригодн./ S общ. = 1/ K корид.

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее значимые значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проект). Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2020 года

№	Назначение и классы качества зданий и помещений коммерческого назначения	Коридорный коэффициент			Коэффициент арендопригодной площади		
		нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение	нижняя граница	верхняя границы	Среднее значение
1.		Здания, построенные до 1992 года					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,05	1,19	1,12	0,84	0,95	0,89
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,13	1,28	1,21	0,77	0,88	0,83

Источник <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2539-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-01-2021-goda>

Величина поправки на недозагрузку для объекта класса В принята на уровне 15,15%.

## 11. Недогрузка

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина недозагрузки офисных объектов класса «А»	22,14	15,38	32,91
Величина недозагрузки офисных объектов класса «В»	22,21	15,15	30,85
Величина недозагрузки офисных объектов класса «С»	16,09	12,28	25,14
Величина недозагрузки офисных особняков	15,11	11,03	21,56

Источник информации: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г

## Расчет операционных расходов

**Операционные расходы** - все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы,

Общество с Ограниченной Ответственностью «КОНТИ»

<http://www.ocenka-konti.ru>

связанные с недвижимостью и т. п.). Рыночная ставка определена с учетом эксплуатационных расходов. Величина коммунальных платежей составит 12,8%

**Доля «типовых операционных расходов арендатора»  
объектов офисной недвижимости, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 6

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,8%</b>	<b>11,1%</b>	<b>14,4%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>11,5%</b>	<b>10,2%</b>	<b>12,8%</b>
<b>Итого типовые расходы арендатора</b>	<b>24,3%</b>	<b>22,0%</b>	<b>26,5%</b>

Источник: Справочник Оценщика недвижимости -2019 г. "Операционные расходы для коммерческой недвижимости"/ под ред. Лейфер Л.А.

**Чистый операционный доход** (*netoperatingincome - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

Реконструированный отчет по определению чистого операционного дохода от объектов недвижимости представлен в табл. 17.

**Таблица 17. Реконструированный отчет по определению ЧОД для оцениваемого земельно-имущественного комплекса**

Характеристики объекта недвижимости, статьи доходов и расходов	Ед. изм.	Показатели
Общая площадь здания	кв.м	8 123,90
Коэффициент арендопригодной площади	кв.м	0,83
Арендопригодная площадь	кв.м	6 742,84
<b>Величина арендной ставки</b>	Руб./кв.м/год	10 571
<b>Потенциальный валовой доход</b>	Руб./год	<b>85 877 747</b>
Коэффициент недоиспользования	%	15,15%
Потери от недоиспользования	Руб./год	13 010 479
<b>Действительный валовой доход</b>	Руб./год	<b>72 867 268</b>
Операционные расходы	Руб./год	10 992 352
<b>Чистый операционный доход</b>	Руб./год	<b>61 874 916</b>

Источник: расчеты Оценщика

### Расчет общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of}$$

где:  $Y_{on}$  - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов,

связанных с конкретными инвестициями  
 $Y_{of}$  - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием рыночных данных (см. раздел 7. Анализ рынка). Так как оцениваемый объект является типичным на рынке офисной недвижимости, коэффициент капитализации был принят в среднем размере для класса «В» 11,0%.

Расчет как средневзвешенное значение согласно различным аналитическим источникам приведен далее:  $(9,25+12+11,88)/3=11\%$ .

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.

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

**Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2021 года**

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 19.01.2021 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов **Statielt** на основе рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение Кк	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,12	0,15
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,19	0,24

Источник <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2529-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

## 14. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

### а) Офисные объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «А»	11,08	9,70	13,07
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «В»	11,82	9,95	13,67
Коэффициент капитализации офисных объектов класса «С»	13,23	11,62	16,51
Коэффициент капитализации офисных особняков	12,45	10,06	14,96

Источник информации: "Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)"; издание 4-е, Москва, 11.01.2021г

В соответствии с приведенной выше методикой и выкладками подставляем найденные значения в формулу,  $V = \frac{NOI}{R}$  и произведем расчет рыночной стоимости объекта оценки в табл. 18:

**Таблица 18. Расчет рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса**

Параметры	Ед. изм.	Показатели
Чистый операционный доход	Руб./год	61 874 916
Общий коэффициент капитализации	кв.м	11,00%
Рыночная стоимость на основе доходного подхода (ЕОН) в т.ч.	руб.	562 499 236
в т.ч. стоимость земельного участка (индикативный расчет)	руб.	136 432 052
в т.ч. стоимость здания	руб.	426 067 184

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, полученная на основе **доходного** подхода, по состоянию на 26 февраля 2021 года, составляет:

**Таблица 18. Заключение о рыночной стоимости в рамках доходного подхода**

Наименование объекта	Рыночная стоимость, полученная на основе доходного подхода, руб.*
Нежилое здание с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: Москва, ул. Коптевская, д. 67. Площадь 8123.9 кв.м., 5 этажей, в том числе 1 подземный.	426 067 184

\*рыночная стоимость указана без учета стоимости земельного участка, выделенного для эксплуатации здания

Источник: расчеты Оценщика

## 9 Заключение о рыночной стоимости

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

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

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

**Сравнительный подход** использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

**Затратный подход** позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток

состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В рамках настоящего Отчета Затратный подход не применялся.

**Доходный подход** капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта(ов) на основе доходного подхода.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий». Метод Анализа Иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

**Этап декомпозиции проблемы** предполагает построение дерева иерархий, включающее цель, расположенную в его вершине, промежуточные уровни (критерии) и альтернативы, формирующие самый нижний иерархический уровень. На рис. 10 представлено дерево иерархий для принятия решения о величине рыночной стоимости объекта оценки на основе альтернативных результатов определения стоимости объекта двумя подходами: сравнительным и доходным.



Рисунок 10. Дерево иерархии для согласования результата оценки

Для целей согласования результатов, полученных на основе применения трех подходов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости недвижимости;
2. промежуточный уровень - критерии согласования;
3. нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей согласования результатов оценки используются следующие критерии согласования:

- ✓ «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- ✓ «Б» - критерий, учитывающий характеристики информации (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- ✓ «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- ✓ «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

**На следующем этапе** необходимо построить (в соответствии с используемым деревом иерархий) матрицу парных сравнений критериев и альтернативных вариантов по выделенным критериям. Для каждого критерия, по которому проводится сравнение альтернатив, строятся обратно симметричные матрицы с использованием шкалы качественных оценок «1-9».



Попарные сравнения проводятся в терминах доминирования одной альтернативы над другой. Полученные суждения выражаются в целых числах с учётом девятибалльной шкалы. Преимущества именно этой шкалы качественных оценок отмечают многие исследователи, так как она позволяет наилучшим образом учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

Шкала относительной важности факторов при их парном сравнении приведена ниже и задана в виде таблицы лингвистических значений факторов.

#### Шкала относительной важности факторов для проведения попарных сравнений

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора  $C_i$  с фактором  $C_j$  по шкале относительной важности факторов получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении фактора  $C_j$  с фактором  $C_i$  получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Обратно симметричная матрица парных сравнений элементов матрицы парных сравнений по шкале относительной важности будет иметь следующий вид.

#### Матрица парных сравнений

	$C_1$	$C_2$	...	$C_N$	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
$C_1$	1	$W_2/W_1$	...	$W_N/W_1$	$K_1 = ((1^*(W_2/W_1)^* \dots (W_N/W_1)^*)^{1/N})$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
$C_2$	$W_1/W_2$	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
$C_N$	$W_1/W_N$	$W_2/W_N$	...	1	$K_N = ((W_1/W_N)^* (W_2/W_N)^* \dots 1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = \left( \prod_i W_j / W_i \right)^{1/N}, \text{ где}$$

$W_j/W_i$  - число, соответствующее значимости объекта  $C_j$  по сравнению с объектом  $C_i$  по шкале относительной важности;

$k_j$  – коэффициент весомости  $C_j$  элемента иерархии;

$N$  – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{jH} = \frac{k_j}{\sum_j k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

### Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

	Элемент матрицы				Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
А	1	3	2	1/3	1,189	0,257
Б	1/3	1	1/3	1/3	0,439	0,095
В	1/2	3	1	1/2	0,931	0,202
Г	3	3	2	1	2,060	0,446
Сумма					4,619	1,00
L <sub>max</sub> =4,24			ИС=0,08		ОС =8,89%	

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений  $L_{max}$ , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе  $L_{max} \times N$ , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;  
L<sub>max</sub> – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом ( по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что ИС = 0,08;

$$ОС = \frac{0,06}{0,9} = 6,67\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки рыночной стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

**1. Согласование по критерию «А» (намерение инвестора и продавца)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	<b>0,5000</b>
С	1	1	1,0000	<b>0,5000</b>
Сумма			2,0000	1,0000

**2. Согласование по критерию «Б» (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	<b>0,5000</b>
С	1	1	1,0000	<b>0,5000</b>
Сумма			2,0000	1,0000

**3. Согласование по критерию «В» (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	<b>0,5000</b>
С	1	1	1,0000	<b>0,5000</b>
Сумма			2,0000	1,0000

**4. Согласование по критерию «Г» (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С		
Д	1	1	1,0000	<b>0,5000</b>
С	1	1	1,0000	<b>0,5000</b>
Сумма			2,0000	1,0000

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки рыночной стоимости объекта оценки:

**Итоговое значение весов каждого подхода**

	А	Б	В	Г	Вес
	<b>0,257</b>	<b>0,095</b>	<b>0,202</b>	<b>0,446</b>	подхода
Д	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	<b>0,5</b>
С	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	<b>0,5</b>
Сумма					1,00000

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле:

$$C = (CC \times k_c) + (ДС \times k_d)$$

где

**СС** - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

**ДС** - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

**k<sub>з</sub>, k<sub>с</sub>, k<sub>д</sub>** – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Согласование рыночной стоимости объектов оценки выполнено в табл. 19.

**Таблица 19. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:**

Наименование объекта	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Итого рыночная стоимость, руб.*
Вес подхода	0	0,5	0,5	
Нежилое здание с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: Москва, ул. Коптевская, д. 67. Площадь 8123.9 кв.м., 5 этажей, в том числе 1 подземный.	не применялся	476 564 222	426 067 184	451 315 703

\*рыночная стоимость указана без учета стоимости земельного участка, выделенного для эксплуатации здания

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 20. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта	Итого рыночная стоимость, руб.*
Нежилое здание с кадастровым номером 77:09:0003012:1169, расположенное по адресу: Москва, ул. Коптевская, д. 67. Площадь 8123.9 кв.м., 5 этажей, в том числе 1 подземный.	451 315 703

\*рыночная стоимость указана без учета стоимости земельного участка, выделенного для эксплуатации здания

\*\*в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ не облагается НДС реализация имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами)

#### Ограничительные пределы полученного результата рыночной стоимости:

1. Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
2. Результат оценки достоверен только в целях предполагаемого использования результатов оценки (пункт «Предполагаемое использование результатов оценки» Задания на оценку).
3. Согласно Федеральному Стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно заданию на оценку, указание возможных границ интервала не требуется.

Генеральный директор ООО «КОНТИ»,  
Оценщик:  
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».  
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.  
Плешкин А.М.



«23» июня 2022 г.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ****1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - 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 в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298)
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299)
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
8. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
9. Европейские стандарты оценки ЕСО 2016 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
10. Стандарты оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – СРО «Региональная ассоциация оценщиков».

**2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
3. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» (КО-ИНВЕСТ), - М., КО-Инвест.
4. Internet – ресурсы: указаны по тексту Отчета.

**3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. 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.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

## Приложения

### Приложение №1

#### Используемая терминология

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на **Абсолютно чистая аренда**. При абсолютно чистой аренде арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением объектом недвижимости

**Аналог объекта оценки** — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Арендная плата** – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

**Арендный платеж** – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

**Арендная ставка (ставка арендной платы)** – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

**Аналог объекта оценки** — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Валовая аренда**. При валовой аренде предполагается, что все операционные расходы лежат на собственнике объекта.

**Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

**Затраты на воспроизводство объекта оценки** - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

**Затраты на замещение объекта оценки** - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется.**

**Объекты сравнения** — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Операционные расходы** – все расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, расходы по текущему ремонту, налоги и сборы, связанные с недвижимостью и т. п.).

**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.

**Подход к оценке** - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Платежный период** – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

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

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

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

- объект оценки представлен на открытый рынок 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.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

**Срок аренды** – период времени, на который заключается договор аренды.

**Срок действия арендной ставки** – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Стоимость объекта оценки для целей налогообложения** - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

**Чистая аренда.** При чистой аренде все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с налоговыми платежами, страховкой, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

**Рыночная стоимость** – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

**Приложение №2**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ  
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00919  
номер свидетельства

**Плешкин  
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6. кв. 106

Паспорт: 4506 954095, 26.01.2004, выдан Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на  
г. Москвы, код подразделения 772-114

является членом СРО Региональная  
ассоциация оценщиков и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации



Президент СРО РАО **К.И. Овчинников**

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com  
[www.sro-rao.ru](http://www.sro-rao.ru)

**ВЫПИСКА**  
**ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Плешкина Андрея Михайловича**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
**«28» октября 2014** года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

<b>ДОГОВОР №0991R/776/10703/21 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>			
г. Москва		8 декабря 2021 г.	
<p>Настоящий Договор заключается на основании взаимного Завоевания на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимные отношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выплатить. В случае, если вследствие не исполнения настоящего Договора зрелищности Правилам страхования, применительно к нему имеют место положения настоящего Договора.</p>			
<b>СТРАХОВЩИК</b>	<b>АО «АльфаСтрахование» (ИНН 7713096834, КПП 77501661)</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щаповская, д. 31, стр. Б. ОГРН 40701810901300200055 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, ОГРН 5010181020006000593. БИК 044525563.		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Оценщик Плевако Андрей Михайлович</b> <b>Адрес регистрации или ИНН: 770760313096</b>		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования. Реинтеграционный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 51 000 000,00 руб. (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек). Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует). Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.		
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует).		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	Страховая премия по настоящему Договору составляет 16 000,00 руб. (Шестьнадцать тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналитного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2022 г. в соответствии со счетом Страховщика. Стороны договорились, что неплата или неполная уплата страховой премии в установленный настоящим Договором срок является выражением воли Страхователя на отказ от настоящего Договора в соответствии со ст.958 ГК РФ. При этом настоящий Договор автоматически прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты страховой премии, без дополнительного уведомления об этом со стороны Страховщика. Если до момента прекращения настоящего Договора существовал неплаченный период страхования, Страхователь должен оплатить в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты прекращения настоящего Договора страховую премию за этот период пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей или позже установленной даты оплаты, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты ее получения. При этом Страховщик удерживает часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с предъявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.		
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба, при условии, что: <ul style="list-style-type: none"> <li>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.;</li> <li>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии;</li> <li>- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.</li> </ul>		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем с учетом всех оговорок, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (применяемый Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с предъявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или описать размер возмещения.		
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в спорных объектах оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.		
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхования не распространяется (не распространяется) на требования, претензии, иск о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования, а кроме того: <ul style="list-style-type: none"> <li>- на любые требования о возмещении вреда (убытков), причиненного лицу, с которым Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера (далее - Работодатель Страхователя), по заданию которого имел в силу служебных / должностных обязанностей перед которым Страхователь осуществляет(т) оценочную деятельность;</li> <li>- на при всех обстоятельствах событие не является страховым случаем и не возмещаются требования (претензии, иск), поданные на территории и под юрисдикцией США и Канады.</li> </ul> При этом под юрисдикцией США и Канады понимаются любые требования или судебные действия, осуществленные: <ul style="list-style-type: none"> <li>- на территории Соединенных Штатов Америки или Канады и на территории, подпадающей под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки или Канады, или</li> </ul>		

	<p>- для принудительного исполнения через суд, находящейся на территории Соединенных Штатов Америки или Канады и на территориях, подпадающих под юрисдикцию Соединенных Штатов Америки или Канады.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.17 Правил страхования.</p>
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>реальный ущерб, причиненный третьим лицом (Вологодобработателем);</li> <li>целесообразные расходы Вологодобработателя по предварительному заключению обстоятельств и степени виновности Страхователя; расходы по ведению в судебном порядке дел по предполагаемым страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещению подлежат сам вред);</li> <li>расходы по умозрительно причиненному страховым случаем убытка;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с возмещением ему требований (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя за все страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма». Страховая премия, Фрагцион настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (исключаются по подпункту) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для прекращения протекания или прекращения действия, а также при предоставлении Страхователем претензии (иск) третьими лицами в предельный срок в письменном виде обратиться по адресу Страховщику с указанием причин, обстоятельств и координат последствии события по e-mail: <a href="mailto:vo@alfastrax.ru">vo@alfastrax.ru</a> и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115462, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 6.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Дни выплаты страхового возмещения считаются днем оказания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляет Страховщик в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ, ЮРИСДИКЦИЯ</b>	<p>Российской Федерации.</p> <p>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Вологодобработателем).</p> <p>Отношения о «Средств».</p> <p>Настоящим Договором покрываются все денежные требования (претензии), адресованные непосредственно Страхователю, а также иски, исковые или судебные требования о возмещении убытка и (или) возмещении причиненного вреда, поданные и (или) индентифицированные на территории Российской Федерации.</p> <p>При этом сторонами согласовано, что иски/исковые у Страхователя (Иск, риск ответственности которого застрахован) обязанности возместить вред, установленные размер возмещения вреда осуществляются в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации.</p>
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 11 (одиннадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры разрешаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	<p>Стороны пришли к соглашению читать пункт 3.7.7 Правил страхования в следующей редакции:</p> <p>«3.7.7. любое требование о возмещении вреда, причиненного третьими лицами или организацией третьим лицам либо иными организациями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- которые прямо или косвенно нацелены на взыскание Страхователем, контролируются или управляют ими;</li> <li>- которые оспаривают, контролируют или управляют Страхователем;</li> <li>- которыми (или) Страхователь заключил трудовой договор / договор гражданско-правового характера;</li> <li>- по отношению к которым Страхователь является клиентом, консультантом или агентом»</li> </ul> <p>Настоящим Страхователь в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях производственных товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем о возможности средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Вологодобработателю (ИМ)) информации об исполнении Страховщиком или Страхователем обязательств по Договору, в том числе информацию об уровне и размерах страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возмещении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую информацию относящуюся к заключенному Договору информацию. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.</p> <p>Настоящий Договор составлен в 2 (два) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Кашкин О.В., Тел. +7 4957860995, доб. 9430, <a href="mailto:kashkin@alfastrax.ru">kashkin@alfastrax.ru</a></li> <li>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</li> <li>- Плещин Андрей Михайлович, <a href="mailto:ae@ser.ru">ae@ser.ru</a>, тел. почм: <a href="mailto:ae@ser.ru">ae@ser.ru</a></li> </ul> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<p>1. Заявление Страхователя на страховую ответственность о/у/и/д/д.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности отделения АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<p></p> <p>Плещин Андрей Михайлович</p>
<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование»	<p></p> <p>В лице Руководителя дирекции страховой ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №950428 от 01.04.2026 г.</p>

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0691R/17690273/20

<b>ПОЛИС №0991R/776/10703/21</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
г. Москва		8 декабря 2021 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/10703/21, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713068834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Плешкин Андрей Михайлович Адрес регистрации или ИНН: 770700313066	
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2022 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2022 г.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	Страховая сумма составляет: 51 000 000.00 руб. (Пятьдесят один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)	
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>		<b>СТРАХОВЩИК:</b> АО «АльфаСтрахование» 
Плешкин Андрей Михайлович		в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко А.С., действующего на основании доверенности №0504/20 от 01.04.2020 г.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной подготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *D-333/12*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П № 041272

Настоящий диплом выдан *Главышкину*  
*Андрею Михайловичу*

в том, что он(а) с *14 мая 2012* г. по *26 декабря 2012* г.  
прошел(а) профессиональную подготовку в (на) *ФУБДУ ВЛО*  
*Московский государственный*  
*строительный университет*

по *программе* *Оценка стоимости*  
*предприятия (бизнеса)*

Государственная аттестационная комиссия решением от *24 декабря 2012*  
удостоверяет право (соответствие квалификации) *Главышкина*  
*Андрея Михайловича*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *Оценка*  
*стоимости предприятия (бизнеса)*

Город *Москва* *2012*

Директор (инспектор)

Генеральный директор (инспектор)

Генеральный директор (инспектор)







**ПРИЛОЖЕНИЕ №3**

**Копии информационно-аналитического материала**

## Аналоги нежилого здания для сравнительного подхода

cian.ru/sale/commercial/250925979/

Расчетный центр г... Яндекс

сегодня, 00:17 488 просмотров, 0 за сегодня

### Здание (В), 15 277 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Бескудиковский, Дмитровское ш., 60. На карте  
Верхние Лихоборы - 8 мин. пешком

15 277 м<sup>2</sup> 7 этажей В  
Площадь Этажности Класс

1 300 000 000 ₽  
85 096 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

Рентавик  
Профи PRO  
Документы агентства проверены  
На рынке с 2010 года  
Еще 3019 объектов  
+7 909 693-80-25

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

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

Особняки РЕНТАВИК  
Нет отзывов

Деловой центр АЕРО CITY  
Класс: А. Выезд утром и вечером. Аренда офиса от 270 м<sup>2</sup>. От 189 672 4 руб. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-бусах. Безоплатная парковка.  
+7 (493) 104-28-17

ООО «Рентавик». Предложение действует безвозвратно, до расторжения договора и его завершения. Подробности на сайте www.rentavik.ru

Фотографии (16) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Бизнес-Центр "Селигер" расположен недалеко от станции метро "Верхние Лихоборы" в 4 мин ходьбы и в 7 минутах ходьбы от станции МЦК "Окружная".

Здание. Описание помещения: 5 и 6 этаж высота потолков - 4,2 метра, 7 этаж - 5 метров. Участок земли 8500 м<sup>2</sup>. Огороженная территория.

96 парковочных мест

Планировка: кабинетная. Типовой ремонт. Высокие потолки. Тип налогообложения: УСН.

Налоговая: 13.  
Лифты: Есть.  
Вентиляция: Приточно-вытяжная.  
Кондиционирование: Центральное.  
Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.  
Парковка: Наземная.  
Лот 18266

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
Показать телефон

1 300 000 000 ₽  
85 096 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

Рентавик  
Профи PRO  
Документы агентства проверены  
На рынке с 2010 года  
Еще 3019 объектов  
+7 909 693-80-25

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

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

Особняки РЕНТАВИК  
Нет отзывов

probotox.ru • сейчас  
Вас отметили на (1) видео  
Получите +72 820P после просмотра видео

Условия сделки

Цена	1 300 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	85 096 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

О здании

Состояние	Типовой ремонт	Общая площадь	15 277 м <sup>2</sup>
Вход	Отдельный с улицы		
Парковка	Наземная		

Приточная вентиляция  
Центральное кондиционирование

РЕКЛАМА

cian.ru/sale/commercial/250925979/

Расчетный центр г... Яндекс

Фотографии (16) Описание **На карте** Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 15 277 м<sup>2</sup> В избранное

Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 60  
 Верхние Лихоборы 8 мин. пешком

Показать рядом Инфраструктура Панорама

Здание

Оценки

1 300 000 000 Р  
 85 096 Р за м<sup>2</sup>

**Рентавик**  
 Профи PRO  
 ✓ Документы агентства проверены  
 На рынке с 2010 года  
 Еще 3019 объектов

+7 909 693-80-25

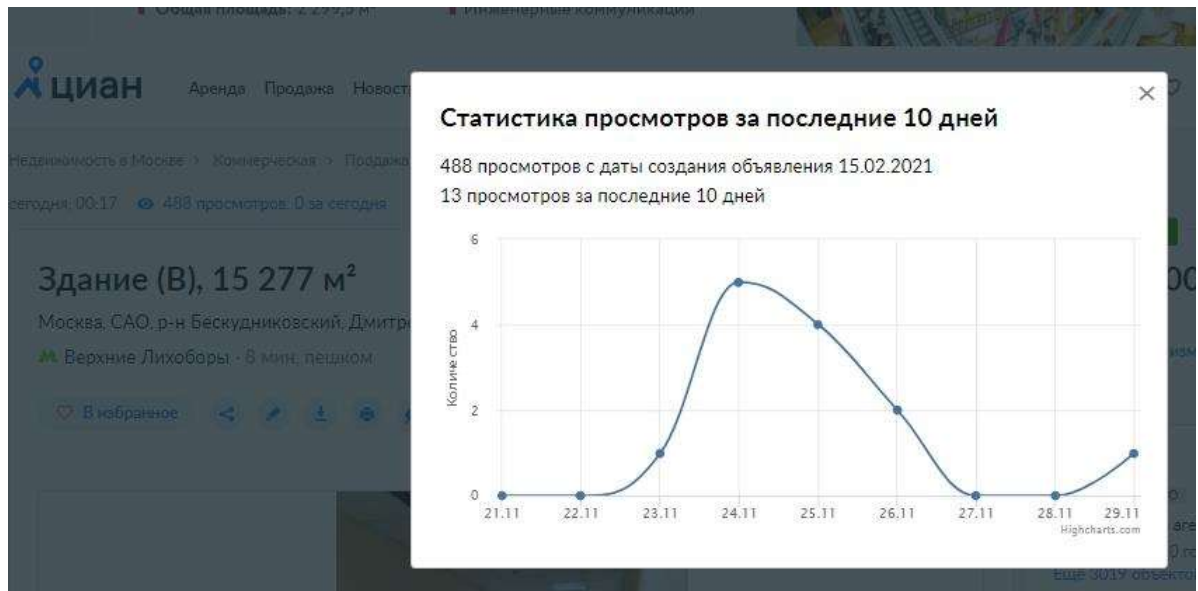
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Объявлен РЕНТАВИК  
 Нет отзывов

Деловой центр AERO CITY  
 Класс А. Возле парка и залива. Аренда офисов от 170 м<sup>2</sup>. От 169 473 в/мес. с НДС. 10 мин от м.Планерная на шаттл-

<https://www.cian.ru/sale/commercial/250925979/>



← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/250139652/ 🔍 ☆ 🌐

Расчетный центр г... Яндек

📄 Список для чтения


### Здание (В+), 4 889,4 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 9К2 На карте

🚶 Беговая - 9 мин. пешком 🚶 Хорошевская - 11 мин. пешком

🚶 Полежаевская - 10 мин. пешком

📷 49 фото



4 889,4 м<sup>2</sup> 6 этажей В+

Площадь Этажность Класс

**450 000 000 ₹**

92 036 ₹ за м<sup>2</sup>

📄 Следи за изменением цены

Включены НДС

**MosBuildings**

Профи РКО

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке более 132002 лет

Еще 50 объектов

**+7 962 369-33-82**

**+7 985 253-38-70**

📄 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

**Бизнес-центр «Прайм Таун»** РЕКЛАМА

Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт. +7 (495) 186-37-85

Застрахован ООО «Атлантик», проектная декларация на наш дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/250139652/ 🔍 ☆ 🌐

Расчетный центр г... Яндек

📄 Список для чтения

4 889,4 м<sup>2</sup> 6 этажей В+

Площадь Этажность Класс

- + Здание 4 889,4 кв.м.
- + 8 минут пешком до метро Полежаевская и Беговая.
- + 1-я линия домов.
- + Земельный участок 3 100 кв.м. в аренде до 2056 года.
- + Большая наземная парковка на 60 м/м.
- + 4 отдельных входа с улицы.
- + Помещение очень светлое, большие окна по периметру.
- + С офисной отделкой.
- + Планировка смешанная (несущих стен практически нет).
- + Мощность 405 кВт. (Возможно увеличить).
- + Центральные коммуникации: отопление, ХВС, ГВС, канализация.
- + Высота потолков до 3,4 м.
- + Здание кирпичное.
- + Перекрытия ж/б.
- + Приточно-вытяжная вентиляция на 2-м и 5-м этажах, на остальных естественная вентиляция.
- + Два пассажирских лифта.
- + Пожарная сигнализация, датчики пожаротушения.
- + Безопасность: круглосуточная охрана.
- + Круглосуточный доступ в здание.
- + Год строительства 1952 г.
- + Капитальный ремонт в 2004 г.
- + Все арендаторы на 11-месячных договорах аренды.
- + Подойдет под любой вид деятельности: апартаменты, офис, представительство, медицинский центр, учебный центр, офис продаж, банк, кафе, шоу-рум, гостиница, отель, свободное назначение и т.д.
- + Цена 450 000 000 рублей.
- + ТОРГ!!!!

**450 000 000 ₹**

92 036 ₹ за м<sup>2</sup>

📄 Следи за изменением цены

Включены НДС

**MosBuildings**

Профи РКО

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке более 132002 лет

Еще 50 объектов

**+7 962 369-33-82**

**+7 985 253-38-70**

📄 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

**Бизнес-центр «Прайм Таун»** РЕКЛАМА

Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт. +7 (495) 186-37-85

Застрахован ООО «Атлантик», проектная декларация на наш дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/250139652/ 🔍 ☆ 🌐

Расчетный центр г... Яндек

📄 Список для чтения

**О здании**

Высота потолков	3,4 м	Возможное назначение	Свободное
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Нет	Общая площадь	4 889,4 м <sup>2</sup>
Линия домов	Первая		
Площадь участка	0,31 га	Статус участка	В аренде
Вход	Отдельный с улицы	Лифты	2
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	60

- ☑ Приточная вентиляция
- ☑ Центральное кондиционирование
- ☑ Центральное отопление
- ☑ Сигнализация

**450 000 000 ₹**

92 036 ₹ за м<sup>2</sup>

📄 Следи за изменением цены

Включены НДС

**MosBuildings**

Профи РКО

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке более 132002 лет

Еще 50 объектов

**+7 962 369-33-82**

**+7 985 253-38-70**

📄 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

**Бизнес-центр «Прайм Таун»** РЕКЛАМА

Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт. +7 (495) 186-37-85

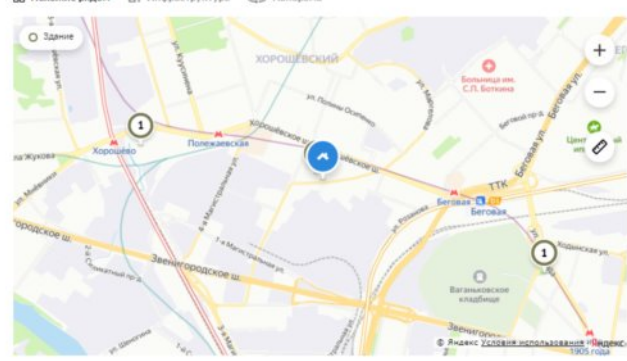
cian.ru/sale/commercial/250139652/

Расчетный центр г... Яндекс

Здание, 4 889,4 м<sup>2</sup> В избранное

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 9К2  
 М Беговая 9 мин. пешком М Хорошевская 11 мин. пешком М Полежаевская 10 мин. пешком

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



Онлайн-показ

**450 000 000 Р**  
 92 036 Р за м<sup>2</sup>

MosBuildings  
 Профи РРО  
 ✓ Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке более 132002 лет  
 Еще 50 объектов

**+7 962 369-33-82**  
**+7 985 253-38-70**

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

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

Бизнес-центр «Прайм Тайм»  
 Продажа офисных помещений, 7 минут от метро Аэропорт.  
 +7 (495) 186-37-85

Застраховщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш дом РФ!

<https://www.cian.ru/sale/commercial/250139652/>

циан Аренда Продажа Новост...

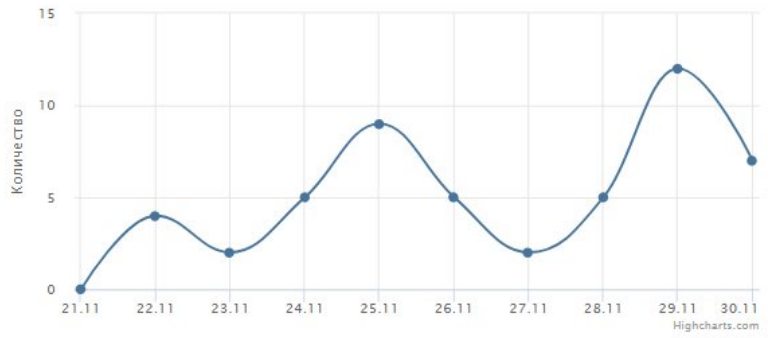
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа  
 сегодня, 02:20 👁 1.235 просмотров, 7 за сегодня

**Здание (В+), 4 889,4 м<sup>2</sup>**  
 Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 9К2  
 М Беговая - 9 мин. пешком М Хорошевская - 11 мин. пешком  
 М Полежаевская - 10 мин. пешком

В избранное

### Статистика просмотров за последние 10 дней

1235 просмотров с даты создания объявления 04.02.2021  
 51 просмотр за последние 10 дней



Дата	Количество просмотров
21.11	0
22.11	4
23.11	2
24.11	5
25.11	9
26.11	5
27.11	2
28.11	5
29.11	12
30.11	7

Highcharts.com

← → ↻ 🏠 [cian.ru/sale/commercial/266887398/](https://cian.ru/sale/commercial/266887398/) 🔍 ☆ Н ⋮

Расчетный центр г... Яндек

Список для чтения

### Здание, 6 697 м<sup>2</sup>

Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Коккинаки, 4 На карте  
 📍 Аэропорт - 12 мин. на транспорте

📌 В избранное

**Счет для бизнеса**  
 Процентная ставка от 0,4 до 0,7%\*

Открыть счет

**669 400 000 Р** ▼  
 99 956 Р за м<sup>2</sup>  
 📌 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

Телус  
 🛡️ Опытный ИРГО  
 ✓ Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2004 года  
 Еще 42 объекта

**+7 901 129-72-71**


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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Бизнес-центр «Прайм Тайм»  
 Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт.  
 +7 (495) 186-37-85

Застрахован ООО «Алтантис», проектная декларация на наш дом.рф/сервисы/каталог/новостроек/объект/6139



6 697 м<sup>2</sup> 4 этажа  
 Площадь Этажность

Отзыв о сайте

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Отдельно стоящее шестизэтажное здание, расположенное в районе метро Аэропорт. Система вентиляции и кондиционирования. Коридорная планировка. Общая площадь помещений 6 974,7 кв. м. Земельный участок в аренде 4 886,0 м2 Парковка до 65 машин. Назначение участка для иных видов жилой застройки. Год строительства 1939 Объект 3504-5075.

Цена	669 400 000 Р	Налог	НДС включен: 111 566 666 Р
Ставка	99 956 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

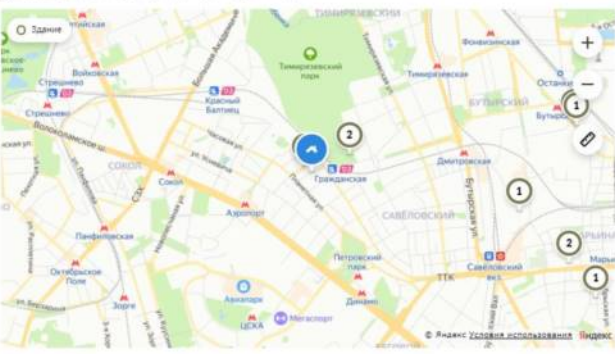
Уточнить условия

О здании

Высота потолков	3,5 м	Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Общая площадь	6 697 м <sup>2</sup>		

Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Коккинаки, 4  
 📍 Аэропорт 12 мин. на транспорте

🗺️ Похожие рядом 🏗️ Инфраструктура 📷 Панорама



Телус  
 🛡️ Опытный ИРГО  
 ✓ Документы агентства проверены  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2004 года  
 Еще 42 объекта

**+7 901 129-72-71**

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

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Бизнес-центр «Прайм Тайм»  
 Продажа офисных помещений. 7 минут от метро Аэропорт.  
 +7 (495) 186-37-85

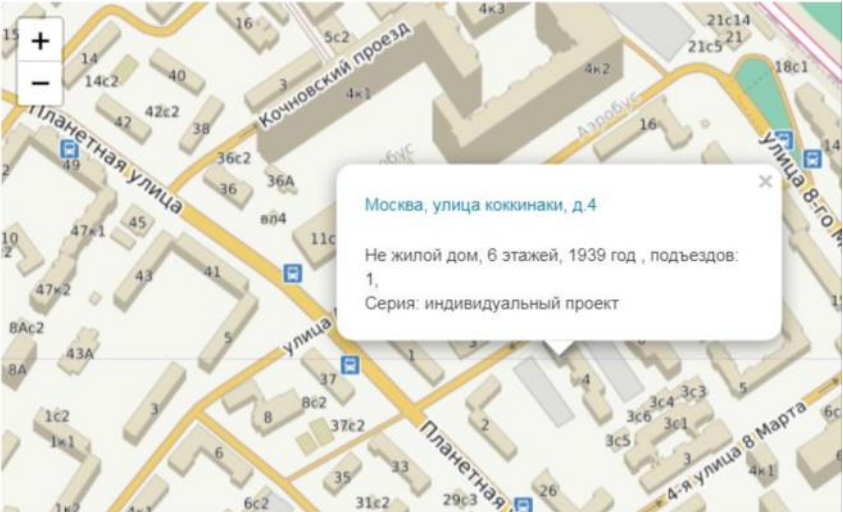
<https://www.cian.ru/sale/commercial/266887398/>

## дополнительные сведения о площади здания

flatinfo.ru/h\_info1.asp?hid=42906

Яндекс

Нас. пункт: Москва  
 Округ: Северный  
 Район: Аэропорт  
 Общая площадь: 6981 м<sup>2</sup>  
 Почтовый индекс: 125319  
 Географические координаты:  
 Широта: 55.80436 Долгота: 37.54583  
 Типовая серия: индивидуальный проект  
 Год постройки: 1939  
 Нежилая площадь: 6981 м<sup>2</sup>  
 Каркас: Кирпичный  
 Стены: Кирпичные  
 Назначение: Не жилое строение (учрежденческие)  
 Категория: ЧФ - частный фонд  
 Этажей всего: 6  
 Подвальных этажей: 1




Москва, улица коккинали, д 4

Не жилой дом, 6 этажей, 1939 год, подъездов: 1,  
 Серия: индивидуальный проект

[https://flatinfo.ru/h\\_info1.asp?hid=42906](https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=42906)

move.ru/business\_centers/administrativnoe\_zdanie\_na\_ul\_kokkinaki\_4/

Яндекс



Доходность до 14% ПРОДАЖА от 8,9 млн. р.  
 Высокая плотность населения.  
 Первая линия. Витрины.

+7 (495) 127-66...

Все спецпредложения

ЦБ РФ  
 USD 74.89 P -0.09 P  
 EUR 84.82 P 0.34 P

BITCOIN  
 BTC 4335788 P 174233 P

Основные характеристики

Тип объекта	бизнес-центр
Класс БЦ	C
Статус	Действующий
Общая площадь	6 981 м <sup>2</sup>
Арендная площадь	5 934 м <sup>2</sup>
Этажность	6

[https://move.ru/business\\_centers/administrativnoe\\_zdanie\\_na\\_ul\\_kokkinaki\\_4/](https://move.ru/business_centers/administrativnoe_zdanie_na_ul_kokkinaki_4/)

## дополнительное техническое описание здания

ID: L2059

Продается отдельно стоящее 6-ти этажное здание.

Здание этого бизнес-центра "Коккинали 4" относится к административным и было построено ещё послевоенные времена. Несколько лет назад в деловом комплексе "Коккинали 4" был осуществлен капитальный ремонт.

Современные инженерные системы. Помещения оборудованы кондиционерами. Оптико-волоконные телекоммуникации МГТС. Централизованная охрана. В соответствии с требованиями, предъявляемыми к инженерному обеспечению объектов офисного назначения, здание оснащено всем необходимым.

В шестиэтажном деловом комплексе имеется два современных лифта. Презентабельная входная группа ведет в центральный холл. В сдаваемых в аренду офисах и общих зонах осуществлена отделка высокого качества, планировка офисных помещений коридорно-кабинетная. Внутренняя инфраструктура имеет все необходимые для комфортной работы.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/266039804/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > СВАО > Отрадное > метро Владыкино > Сигнальный проезд

сегодня, 15:14 994 просмотра, 3 за сегодня

## Здание, 3 470 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд  
 М Владыкино - 5 мин. пешком М Окружная - 20 мин. пешком  
 М Отрадное - 27 мин. пешком

В избранное

### Статистика просмотров за последние 10 дней

996 просмотров с даты создания объявления 28.01.2019  
 46 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
21.11	1
22.11	6
23.11	3
24.11	18
25.11	5
26.11	5
27.11	0
28.11	0
29.11	3
30.11	5

Highcharts.com

Расчетный центр г... Яндекс

Здание, 3 470 м<sup>2</sup>  
 Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд 39 На карте  
 М Владыкино - 5 мин. пешком М Окружная - 20 мин. пешком  
 М Отрадное - 27 мин. пешком

В избранное

3 470 м<sup>2</sup> 5 этажей 2004  
 Площадь Этажность Год постройки

Предлагается в продажу готовый и эффективный арендный бизнес. Офисный центр. Помещения сданы в аренду. Есть помещение для банка. Возможно переделать под общежитие или хостел. От метро Владыкино 400 метров. Сигнальный проезд, д.39, 1-я линия. Год постройки - 2004. Площадь здания 3471 кв.м. Подвальное помещение, 4 этажа, мансардный этаж. Земля в аренде 12 соток на 49 лет. Территория огорожена. Большая парковка - 15 соток. Все центральные коммуникации. Удобная транспортная доступность. Представитель собственника Жанна Зубрик.

ВЗЯТЬ БИЗНЕС-ИПОТЕКУ ОТ 9,9% ЗАЯВКА

Онлайн-показ 320 000 000 Р 92 220 Р за м<sup>2</sup>

Жанна Зубрик  
 PRO  
 ✓ Документы агента проверены  
 5.0 2 отзыва  
 Опыт работы с 2009 года  
 Еще 10 объектов  
 +7 901 129-67-69

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер  
 Пожалуйста, помните, что наши это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

РЕКЛАМА  
 Офисы от 119 700 Р/м<sup>2</sup>  
 Новый бизнес-центр Revena. Продажа офисов от 37,2 м<sup>2</sup> в готовом технопарке. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Сдана в 2021 г.  
 +7 (495) 125-21-90  
 Бизнес-центр «Перекра», Застройщик АО «Стальинотек» ОПТИМУМ. Подробности на сайте revena.ru

Онлайн-показ 320 000 000 Р 92 220 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС

Жанна Зубрик  
 PRO  
 ✓ Документы агента проверены  
 5.0 2 отзыва  
 Опыт работы с 2009 года



← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/200399876/ 🔍 ☆ Н ☰

📍 Расчетный центр г... Яндексе 📄 Список для чтения

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Здание, 3 470 м<sup>2</sup> ❤️ В избранное

**О здании**

Год постройки	2004	Высота потолков	3,4 м
Возможное назначение	Бизнес-центр	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	3 470 м <sup>2</sup>	Линия домов	Первая
Площадь участка	12 га	Статус участка	В аренде
Вход	Общий с улицы		
Парковка	Наземная		

- ☰ Приточная вентиляция
- ☰ Местное кондиционирование
- ☰ Центральное отопление
- ☰ Гидрантная система пожаротушения

**320 000 000 ₪** ↓

92 220 ₪ за м<sup>2</sup>

**Жанна Зубрик**  
ИРГО

✓ Документы агента проверены

5.0 ★★★★★ 2 отзыва  
Опыт работы с 2009 года  
Еще 10 объектов

**+7 901 129-67-69**

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

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

[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**

Офисы от 119 700 €/м<sup>2</sup>  
Новый бизнес-центр Ретёва. Продажа офисов от 37,2 м<sup>2</sup> в готовом технопарке. Удобный паркинг, собственная инфраструктура. Самая 2021 г.

---

← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/200399876/ 🔍 ☆ Н ☰

📍 Расчетный центр г... Яндексе 📄 Список для чтения

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления Здание, 3 470 м<sup>2</sup> ❤️ В избранное

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Сигнальный проезд, 39

🚶 Владыкино 5 мин. пешком 🚶 Окружная 20 мин. пешком 🚶 Отрадное 27 мин. пешком

🗺️ Похожие рядом 🗺️ Инфраструктура 🗺️ Панорама

**320 000 000 ₪** ↓

92 220 ₪ за м<sup>2</sup>

🔔 Следить за изменением цены

Включены НДС

**Жанна Зубрик**  
ИРГО

✓ Документы агента проверены

5.0 ★★★★★ 2 отзыва  
Опыт работы с 2009 года  
Еще 10 объектов

**+7 901 129-67-69**

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

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

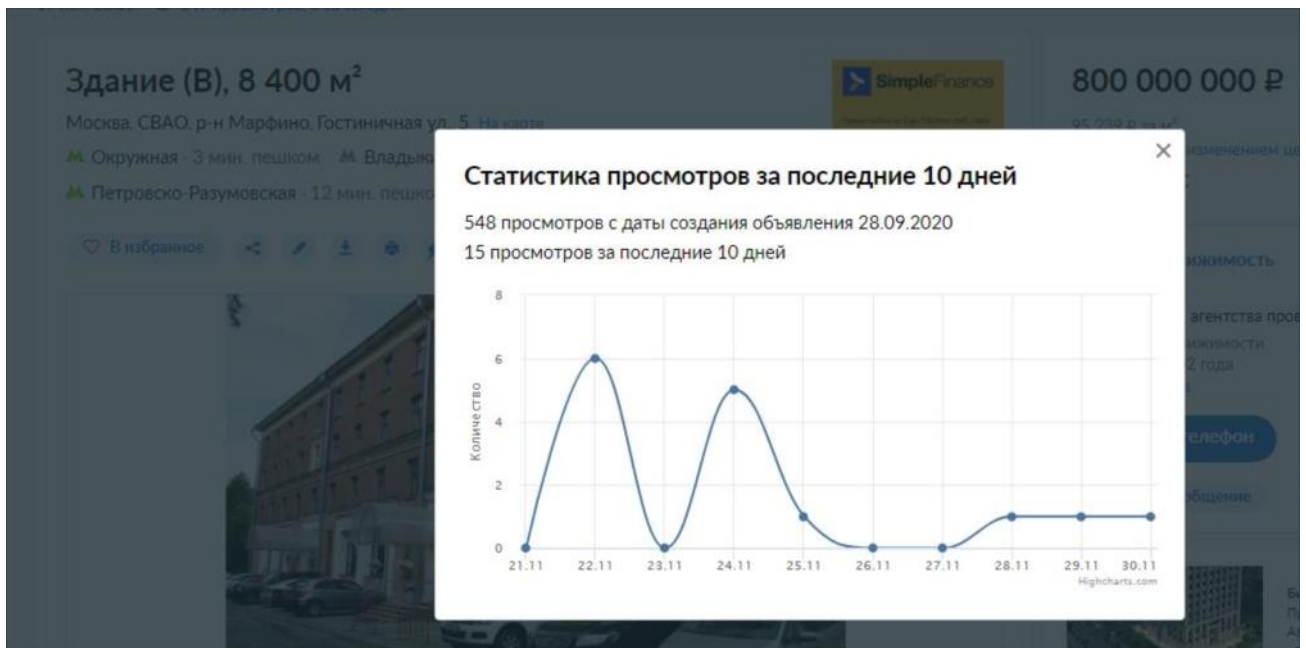
[Написать сообщение](#)

**РЕКЛАМА**

Офисы от 119 700 €/м<sup>2</sup>  
Новый бизнес-центр Ретёва. Продажа офисов от 37,2 м<sup>2</sup> в готовом технопарке. Удобный паркинг, собственная инфраструктура.

<https://www.cian.ru/agents/73318>

<https://www.cian.ru/sale/commercial/200399876/>



← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/241846483/ 🔍 ☆ Н ⋮

Расчетный центр г... Яндекc

Список для чтения

## Здание (В), 8 400 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Марфино, Гостиничная ул., 5. На карте

Окружная - 3 мин. пешком    М. Владыкино - 11 мин. пешком

Петровско-Разумовская - 12 мин. пешком

В избранное

SimpleFinance

800 000 000 ₽

95 239 ₽ за м<sup>2</sup>

ИТКОЛ-недвижимость

ИЭКО

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 2002 года

Еще 7 объектов

+7 904 566-83-92

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Бизнес-центр «Прайм Таун»

Продажа офисных помещений, метро Аэропорт.

+7 (495) 186-37-85

Застройщик: ООО «Атлантис» - проектная декларация на наш дом.рф/сервис/материал/новостройки/объект/3139

9 фото

8 400 м<sup>2</sup>    5 этажей    В

Площадь    Этажность    Класс

Отзыв о сайте

← → ↻ 🏠 cian.ru/sale/commercial/241846483/ 🔍 ☆ Н ⋮

Расчетный центр г... Яндекc

Список для чтения

фотографии (9)    Описание    На карте    Контактное лицо    Похожие объявления

Здание, 8 400 м<sup>2</sup>    В избранное

Вашему вниманию к продаже предлагается БЦ класса В. В идеальном состоянии, все площади сданы в аренду, договора короткие (по договорам комфортные условия). У БЦ очень удачная транспортная доступность. Имеется большой набор помещений в бизнес-центре, реконструированном из гостиничного корпуса, с учетом современных требований комфорта и безопасности, и сохранением уникального внешнего облика здания сталинской эпохи. БЦ сочетает в себе рациональную планировку помещений, качественную техническую оснастку и качественную внутреннюю отделку.

Вместительная автостоянка, столовая и магазин, терминалы оплаты и банкомат.

Все документы по зданию и земельному участку готовы к сделке. Оперативно высылаем презентацию. Собственник!

800 000 000 ₽

95 239 ₽ за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

ИТКОЛ-недвижимость

← → ↻ 🏠 [cian.ru/sale/commercial/241846483/](https://cian.ru/sale/commercial/241846483/) 🔍 ⭐ 🌐

Расчетный центр г... Яandex

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 8 400 м<sup>2</sup> ❤️ В избранное

Условия сделки			
Цена	800 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 133 333 333 ₽
Ставка	95 239 ₽ за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

О здании			
Возможное назначение	Бизнес-центр	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Есть
Общая площадь	8 400 м <sup>2</sup>		
Площадь участка	0,77 га	Статус участка	В аренде
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	60

Приточная вентиляция  
Центральное кондиционирование

800 000 000 ₽

95 239 ₽ за м<sup>2</sup>

ИТКОЛ-недвижимость  
ИРКО  
✓ Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2002 года  
Еще 7 объектов

+7 904 566-83-92

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Бизнес-центр «Прайм Тайм»  
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт  
+7 (495) 156-37-85

Застраховщик: ООО «Атлантис», проектная декларация на наш дом: <https://www.atlantiss.ru/>

800 000 000 ₽

95 239 ₽ за м<sup>2</sup>

ИТКОЛ-недвижимость  
ИРКО  
✓ Документы агентства проверены  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2002 года  
Еще 7 объектов

+7 904 566-83-92

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

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Бизнес-центр «Прайм Тайм»  
Продажа офисных помещений, метро Аэропорт

Москва, СВАО, р-н Марфино, Гостиничная ул., 5  
Окружная 3 мин. пешком | Владкино 11 мин. пешком | Петровско-Разумовская 12 мин. пешком

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

<https://www.cian.ru/sale/commercial/241846483/>

### дополнительные сведения о земельном участке

**Земельный участок 77:02:0017001:103**  
г Москва, ул Гостиничная, вл 5, корпус 10  
эксплуатации административного здания  
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
кадастровый номер:	77:02:0017001:103
кадастровый квартал:	77:02:0017001
Адрес:	г Москва, ул Гостиничная, вл 5, корпус 10
Площадь декларированная:	7 760 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатации административного здания
форма собственности:	-
кадастровая стоимость:	219 838 000 руб.
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	21.09.2020
дата применения:	01.01.2019

## Аналоги нежилого здания для доходного подхода

Рис. 1. Аналог нежилого здания для доходного подхода

Скриншоты с сайта cian.ru/rent/commercial/266012307/ демонстрируют информацию об объекте недвижимости и его аналогах.

**Основной объект:** **Офис (В), от 750 до 1 728 м<sup>2</sup>** в бизнес-центре «Лихоборский». Москва, САО, р-н Бескудниковский, Дмитровское ш., 60А. На карте. Верхние Лихоборы - 7 мин. пешком. Окружная - 12 мин. пешком. Петровско-Разумовская - 8 мин. на транспорте.

**Аналог 1:** 1728 м<sup>2</sup>, 13 000 Р за м<sup>2</sup>/год, 1 872 000 Р/мес. Предлагается в аренду просторный офис с делением от 750 кв.м. в БЦ "Лихоборский". Кабинетная планировка с переговорными комнатами, серверной и принтерной, кухней и сан. узлами. Высокие потолки. На территории бизнес-центра расположена охраняемая наземная парковка на 300 машиномест. Здание находится всего в 7 минутах ходьбы от станции метро "Верхние Лихоборы" и в 12 минутах - от МЦК и МЦД "Окружная". Есть столовая, кафе, буфет, фитнес-клуб, бассейн, салон красоты, банкомат. Непосредственная близость Дмитровского шоссе обеспечивает прямой и удобный выезд на МКАД, ТТК и Садовое кольцо. В 1,5 км проходит новая Северо-Западная хорда, соединяющая магистрали нескольких округов от Северо-Востока до Запада Москвы.

Ставка	от 13 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Минимальный срок аренды	-
Налог	НДС включен: 135 417-311 904 Р	Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	-	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Не включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Включены		
Предоплата	1 месц		

**Общая информация:**

Высота потолков	3,6 м
Планировка	Смешанная
Состояние	Офисная отделка
Количество мокрых точек	4
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная

**Аналог 2:** 1728 м<sup>2</sup>, 13 000 Р за м<sup>2</sup>/год, 1 872 000 Р/мес. Предлагается в аренду просторный офис с делением от 750 кв.м. в БЦ "Лихоборский". Кабинетная планировка с переговорными комнатами, серверной и принтерной, кухней и сан. узлами. Высокие потолки. На территории бизнес-центра расположена охраняемая наземная парковка на 300 машиномест. Здание находится всего в 7 минутах ходьбы от станции метро "Верхние Лихоборы" и в 12 минутах - от МЦК и МЦД "Окружная". Есть столовая, кафе, буфет, фитнес-клуб, бассейн, салон красоты, банкомат. Непосредственная близость Дмитровского шоссе обеспечивает прямой и удобный выезд на МКАД, ТТК и Садовое кольцо. В 1,5 км проходит новая Северо-Западная хорда, соединяющая магистрали нескольких округов от Северо-Востока до Запада Москвы.

**Аналог 3:** 1728 м<sup>2</sup>, 13 000 Р за м<sup>2</sup>/год, 1 872 000 Р/мес. Предлагается в аренду просторный офис с делением от 750 кв.м. в БЦ "Лихоборский". Кабинетная планировка с переговорными комнатами, серверной и принтерной, кухней и сан. узлами. Высокие потолки. На территории бизнес-центра расположена охраняемая наземная парковка на 300 машиномест. Здание находится всего в 7 минутах ходьбы от станции метро "Верхние Лихоборы" и в 12 минутах - от МЦК и МЦД "Окружная". Есть столовая, кафе, буфет, фитнес-клуб, бассейн, салон красоты, банкомат. Непосредственная близость Дмитровского шоссе обеспечивает прямой и удобный выезд на МКАД, ТТК и Садовое кольцо. В 1,5 км проходит новая Северо-Западная хорда, соединяющая магистрали нескольких округов от Северо-Востока до Запада Москвы.

**Аналог 4:** 1728 м<sup>2</sup>, 13 000 Р за м<sup>2</sup>/год, 1 872 000 Р/мес. Предлагается в аренду просторный офис с делением от 750 кв.м. в БЦ "Лихоборский". Кабинетная планировка с переговорными комнатами, серверной и принтерной, кухней и сан. узлами. Высокие потолки. На территории бизнес-центра расположена охраняемая наземная парковка на 300 машиномест. Здание находится всего в 7 минутах ходьбы от станции метро "Верхние Лихоборы" и в 12 минутах - от МЦК и МЦД "Окружная". Есть столовая, кафе, буфет, фитнес-клуб, бассейн, салон красоты, банкомат. Непосредственная близость Дмитровского шоссе обеспечивает прямой и удобный выезд на МКАД, ТТК и Садовое кольцо. В 1,5 км проходит новая Северо-Западная хорда, соединяющая магистрали нескольких округов от Северо-Востока до Запада Москвы.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/266012307/>

Рассчетный центр г... Яндекс


1 дик, 07:31 42 просмотра, 0 за сегодня

## Офис (В+), от 2 222 до 4 449 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «РТС Селигерская»  
Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 85 [На карте](#)

▲ Селигерская - 4 мин. пешком ▲ Верхние Лихоборы - 13 мин. пешком  
▲ Дегунино - 23 мин. пешком

В избранное



9 фото

Отзыв о сайте

от 2 592 334 до 5 561 250 Р/мес.

от 14 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

ID 60910113

+7 916 979-29-66

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Бизнес-центр «Прайм Тайм»  
Продажа офисных помещений от 200м<sup>2</sup>.  
+7 (495) 186-37-85

ОГ 200 м<sup>2</sup>  
М. АЗАРОВИЧ

Застройщик: ООО «Атлантик», проектная декларация на наш дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

4449 м<sup>2</sup> 15 000 Р за м<sup>2</sup>/год 5 561 250 Р/мес

Предлагаем именно Вам! офис 2222-4450 метров ( полностью 1 этаж 2222 метра ) в новом бизнес центре В + после реконструкции, все офисы свежие после ремонта, 4 мин от метро, НДС включён. Есть так же склад в аренду от 20 до 80 метров, столовая 550 метров в аренду. Рады видеть Вас на осмотре.

Отзыв о сайте

Ставка	от 15 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Минимальный срок аренды	-
Налог	НДС включен: 432 056-926 875 Р	Арендные каникулы	Да
Обеспечительный платеж	1 Р	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Не включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Включены		
Предоплата	1 месяц		

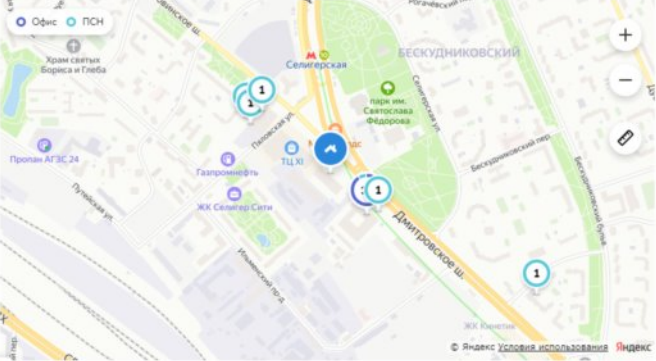
Уточнить условия

**Общая информация**

Высота потолков	3 м
Планировка	Открытая
Состояние	Офисная отделка
Парковка	Наземная
Парковка	Наземная
Количество мест	150

в бизнес-центре «РТС Селигерская»  
Москва, САО, р-н Западное Дегунино, Дмитровское ш., 85  
▲ Селигерская 4 мин. пешком ▲ Верхние Лихоборы 13 мин. пешком ▲ Дегунино 23 мин. пешком

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама



© Яндекс Условия использования Яндекс

РЕКЛАМА

Бизнес-центр «Прайм Тайм»  
Продажа офисных помещений от 200м<sup>2</sup>.  
+7 (495) 186-37-85

ОГ 200 м<sup>2</sup>  
М. АЗАРОВИЧ


Застройщик: ООО «Атлантик», проектная декларация на наш дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

<https://www.cian.ru/rent/commercial/245063114/>

← → ↻ 🏠 cian.ru/rent/commercial/264709173/ 🔍 🌐 ⭐ 📄
Расчетный центр г... Яндек
Список для чтения

### Офис (В+), от 50 до 2 100 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Смольный»  
 Москва, САО, р-н Головинский, Смольная ул., 14 На карте  
 🟢 Речной вокзал · 10 мин. пешком 🟢 Водный стадион · 6 мин. на транспорте  
 🟢 Беломорская · 8 мин. на транспорте  
 📍 Ленинградское шоссе



20 фото

**Счет для бизнеса**  
 Процентная ставка от 0,4 до 0,7%\*

[Открыть счет](#)

**от 58 334 до 2 100 000 Р/мес.**

от 12 000 Р за м<sup>2</sup> в год

📧 Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы. УСН: без комиссии

---

**РентаКом**  
 PRO  
 Ещё 58 объектов

**+7 966 051-21-67**

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

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

[Написать сообщение](#)

---

**Игорь Шумбасов**  
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв

2100 м<sup>2</sup> 12 000 Р за м<sup>2</sup>/год 2 100 000 Р/мес

От собственника! Предлагаем в аренду офисы по адресу ул Смольная, д. 14. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните по телефону. Показ возможен в день обращения! Игорь

Цена	от 58 334 до 2 100 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	от 12 000 Р за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	12 000 Р	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

**от 58 334 до 2 100 000 Р/мес.**

от 12 000 Р за м<sup>2</sup> в год

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

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

[Написать сообщение](#)

---

**Игорь Шумбасов**  
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв

#### Общая информация

Высота потолков: 4 м

Состояние: Типовой ремонт

Парковка: Наземная

Отзыв о сайте: 300

**от 58 334 до 2 100 000 Р/мес.**

от 12 000 Р за м<sup>2</sup> в год

📧 Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы. УСН: без комиссии

---

**РентаКом**  
 PRO  
 Ещё 58 объектов

**+7 966 051-21-67**

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

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

[Написать сообщение](#)

---

**Игорь Шумбасов**  
 5.0 ★★★★★ 1 отзыв

в бизнес-центре «Смольный»  
 Москва, САО, р-н Головинский, Смольная ул., 14  
 🟢 Речной вокзал 10 мин. пешком 🟢 Водный стадион 6 мин. на транспорте  
 🟢 Беломорская 8 мин. на транспорте  
 📍 Ленинградское шоссе, 0 км от МКАД



<https://www.cian.ru/rent/commercial/264709173/>



## Аналоги земельного участка для сравнительного подхода (индикативный расчет)

Скриншоты веб-страницы с объявлением о продаже коммерческой земли на сайте cian.ru.

**Коммерческая земля, 45 сот.**  
 Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 65АС2. На карте  
 М Спартак - 10 мин. пешком М Шухоминская - 4 мин. на транспорте  
 М Тушинская - 12 мин. пешком

**80 000 000 ₹**  
 1 777 778 ₹ за сот.

**Тамара Николаевна Кодзоева**  
 Опытный РЭО  
 ✓ Документы агента проверены  
 Тамара Николаевна Кодзоева  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2006 года  
 Ещё 18 объектов  
**+7 994 222-40-78**

**45.0 сот.** Земли промышленности  
 Площадь Категория

Первая линия Волоколамского шоссе. На участке расположен ангар площадью 496 м2 и кирпичное здание площадью 122 м2, в которых работают станции технического обслуживания автомобилей. Есть АГР на строительство 4-х этажного здания площадью 5692 м2 (4 наземных этажа и подвал). А также получен ГПЗУ. Пешая доступность до метро Спартак и стадиона Арена Открытие. Все коммуникации присутствуют. Земельный участок 45 соток в долгосрочной аренде до 2065 года.

**Общая информация**

Мощность, кВт	75
Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Общественное использование объектов капитального строительства
Можно изменить	Нет

**Технические характеристики**

Электричество	Есть, на участке
Мощность	75 кВт
Канализация	Есть, на участке
Водоснабжение	Есть, на участке
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

**80 000 000 ₹**  
 1 777 778 ₹ за сот.  
 Следить за изменением цены  
 УСН

**Тамара Николаевна Кодзоева**  
 Опытный РЭО  
 ✓ Документы агента проверены  
 Тамара Николаевна Кодзоева  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2006 года  
 Ещё 18 объектов  
**+7 994 222-40-78**

**Бизнес-центр «Прайм Тайм»**  
 Рекламa  
 Офисы. Готовность 3 квартал 2021 года.  
 метро Аэропорт.  
 +7 (495) 186-37-85  
 Застройщик: ООО «Атлантик», проектная декларация на наш дом.рф/  
 сервисы/каталог-новостроек/объект/8159



Коммерческая земля, 45 сот. В избранное

**80 000 000 ₪**  
1 777 778 ₪ за сот.

**Тамара Николаевна Кудзева**  
Опытный РЭО  
✓ Документы агента проверены  
Тамара Николаевна Кудзева  
Нет отмазок  
Опыт работы с 2006 года  
Еще 18 объектов

**+7 994 222-40-78**

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, помните, что наши объявления на CIAN, и оставьте отзыв после звонка

**Бизнес-центр «Прайм Таун»**  
Офисы: Готовность 3 квартал 2021 года, метро Аэропорт  
+7 (495) 186-37-85

Застройщик: ООО «Итонит», проектная декларация на наш дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

<https://www.cian.ru/sale/commercial/225128564/>

**Коммерческая земля, 45 сот.**  
Москва, СЗАО, р-н Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 65АС2  
Спартак · 10 мин. пешком  
Щукинская · 4 мин. на транспорте  
Тушинская · 12 мин. пешком

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

3130 просмотров с даты создания объявления 26.01.2020  
50 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
21.11	3
22.11	13
23.11	6
24.11	5
25.11	4
26.11	6
27.11	2
28.11	5
29.11	4
30.11	2

Highcharts.com



Рис. 1. Скриншоты с сайта cian.ru, иллюстрирующие информацию о коммерческой земле.

Скриншот 1 (верхняя часть):

**Коммерческая земля, 170 сот.**  
 Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 1А. На карте  
 📍 Бутырская - 21 мин. пешком 📍 Дмитровская - 22 мин. пешком  
 📍 Телецентр - 38 мин. пешком

250 000 000 ₪  
 1 470 589 ₪ за сот.  
 Следить за изменением цены  
 УСН

ID 15072441  
 +7 994 222-43-45

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Замечте в объявлении показан адвентечный номер

Покалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН, и оставте отзыв после звонка

Деловой центр Aero City  
 Аренда и продажа офиса А класса. От 3 нескые арендные каникулы. Штита от метро в оспбде  
 +7 (495) 504-28-17

Действие акции аренда каникулы безотлично. Застройщик ООО «ПремТайм»

Технопарк Ревва  
 Продажа производственных помещений и одной. Малый парк механизации, доступ 24/7, охрана. От 95 000 руб./м2  
 +7 (495) 125-21-90

Скриншот 2 (средняя часть):

**170.0 сот.** Земли промышленности  
 Площадь Категория

Земельный участок с размещенными на нем строениями (склады, нежилые здания) расположен по адресу: Огородный проезд, вл. 1А. К земельному участку подведены инженерные коммуникации: энергоснабжение, холодное водоснабжение, канализация, отопление. Участок в аренде сроком до: 02.12.2065г. Категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (1.2.3/1.2.7/1.2.9/1.2.10). Виды использования участка по договору аренды: для целей эксплуатации зданий административного, производственного, складского, гаражного назначения. Здания переоформляются по ДКП. Расчет безнал. Договор аренды земельного участка переоформляется договором переуступки прав по договору.

Мощность, кВт 130  
 Инвестпроект Нет  
 Обременение Нет

ВРИ Склады  
 Можно изменить Да

Технические характеристики

Электричество Есть, на участке  
 Мощность 130 кВт

Канализация Есть, на участке  
 Тип Центральная

Водоснабжение Есть, на участке  
 Тип Центральное

Подъездные пути Асфальтированная дорога

Скриншот 3 (нижняя часть):

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 1А  
 📍 Бутырская 21 мин. пешком 📍 Дмитровская 22 мин. пешком 📍 Телецентр 38 мин. пешком

🗺️ Покожите рядом 🗺️ Инфраструктура 🗺️ Панорама

250 000 000 ₪  
 1 470 589 ₪ за сот.

Бизнес-центр «Прайм Тайм»  
 Продажа офисных помещений от 200м².  
 +7 (495) 186-37-85

Застройщик ООО «Атлантик», проектная декларация на наш дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/8159

Офисы класса А от 19 м²  
 Продажа последних офисов от 4,2 млн в DM Town! Первая линия Новодмитровской набережной. Пропускная система 24/7, охрана в 2021г.  
 +7 (495) 125-02-91

Застройщик ООО «DM Town». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

<https://www.cian.ru/sale/commercial/217255266/>



**ПРИЛОЖЕНИЕ №4**

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОГО И ЮРИДИЧЕСКОГО  
ХАРАКТЕРА**

<b>ФГИС ЕГРН</b> полное наименование органа регистрации прав			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости <b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			Раздел 1
На основании запроса от 19.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>19.10.2021 № 99/2021/425025820</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:09:0003012:1169</b>	
Номер кадастрового квартала:	77:09:0003012		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	45:277:002:000061470, 77-77-12/005/2008-055		
Адрес:	Москва, ул. Коптевская, д. 67		
Площадь, м²:	8123.9		
Назначение:	данные отсутствуют		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1975		
Кадастровая стоимость, руб.:	441778000		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 19.10.2021 г., поступившего на рассмотрение 19.10.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>19.10.2021 № 99/2021/425025820</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:09:0003012:1169</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0003012:15		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Гусев Максим Андреевич №77-13-144		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Каштанов Сергей Викторович		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

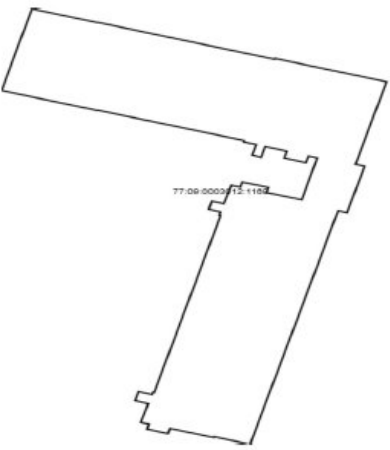
Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
19.10.2021 № 99/2021/425025820		Кадастровый номер: 77:09:0003012:1169	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Таволга", ИНН: 7723765445		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-09/032/2012-651 от 12.04.2012		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Аренда (в том числе, субаренда)	
	дата государственной регистрации:	20.07.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/002-77/002/007/2015-986/2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации на 5(пять) лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Фокус", ИНН: 7709758132	
3.	основание государственной регистрации:	'Договор долгосрочной аренды нежилых помещений' №Т-Ф/15 от 01.04.2015	
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	04.07.2018	
	номер государственной регистрации:	77:09:0003012:1169-77/012/2018-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		
	вид:		
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
19.10.2021 № 99/2021/425025820		Кадастровый номер: 77:09:0003012:1169	
3.1.3.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	26.06.2015	
	номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/057/2015-15/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586	
3.1.4.	основание государственной регистрации:	'Договор об ипотеке (залоге недвижимости)' №050/059/040/ДЗ-15 от 30.04.2015; 'Кредитный договор' №050/КЛ-13 от 21.06.2013; 'Кредитный договор' №059/КЛ-13 от 25.06.2013; 'Договор об открытии кредитной линии' №040/КЛ-15 от 31.03.2015; 'Дополнительное соглашение к кредитному договору №050/КЛ-13 от 21.06.2013' №1 от 29.09.2014; 'Дополнительное соглашение к кредитному договору №050/КЛ-13 от 21.06.2013' №2 от 31.12.2014; 'Дополнительное соглашение к кредитному договору №059/КЛ-13 от 25.06.2013' №1 от 29.09.2014; 'Дополнительное соглашение к кредитному договору №059/КЛ-13 от 25.06.2013' №2 от 31.12.2014	
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	25.09.2018	
	номер государственной регистрации:	77:09:0003012:1169-77/017/2018-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.5.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	30.11.2017	
	номер государственной регистрации:	77:09:0003012:1169-77/012/2017-1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ____	Всего разделов: ____
19.10.2021 № 99/2021/425025820		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:09:0003012:1169	
3.1.6.	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	02.09.2015	
3.1.7.	номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/061/2015-242/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Банк "ЮГРА", ИНН: 8605000586	
	основание государственной регистрации:	"Договор об ипотеке (залоге недвижимости)" №068/ДЗ-15 от 28.07.2015	
	вид:	Запрещение регистрации	
3.1.7.	дата государственной регистрации:	05.06.2018	
	номер государственной регистрации:	77:09:0003012:1169-77/012/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация ипотеки (без регистрации сделки) 05.05.2015 16:52, запись №77/009/057/2015-15. Принято заявление: Регистрация договора аренды (субаренды) 28.04.2015 18:09, запись №77/002/007/2015-986. Принято заявление: Регистрация ипотеки (без регистрации сделки) 10.08.2015 09:46, запись №77/009/061/2015-242.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>5</b>	Всего листов раздела <b>5</b> : ____	Всего разделов: ____
19.10.2021 № 99/2021/425025820		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:09:0003012:1169	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <b>5.1</b>		Всего листов раздела <b>5.1</b> : _____	Всего разделов : _____	Всего листов выписки : _____	
19.10.2021 № 99/2021/425025820						
Кадастровый номер:				77:09:0003012:1169		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	18238.94	1198.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	18227.48	1239.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	18227.67	1239.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	18222.36	1258.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	18203.59	1253.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	18203.16	1254.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	18192.61	1251.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	18193.05	1250.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	18139.9	1235.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	18141.61	1229.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	18141.42	1229.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	18143.48	1221.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	18142.3	1221.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <b>5.1</b>		Всего листов раздела <b>5.1</b> : _____	Всего разделов : _____	Всего листов выписки : _____	
19.10.2021 № 99/2021/425025820						
Кадастровый номер:				77:09:0003012:1169		
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	18143.32	1218.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	18144.47	1218.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	18144.85	1217.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	18149.14	1218.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	18149.8	1216.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	18151.91	1216.65	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	18151.24	1218.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
21	18151.78	1219.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
22	18151.71	1219.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
23	18191.92	1230.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
24	18191.99	1230.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
25	18192.76	1230.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
26	18193.36	1228.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	18195.19	1229.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>19.10.2021 № 99/2021/425025820</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:09:0003012:1169</b>	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
28	18194.62	1231.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
29	18198.79	1232.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
30	18198.38	1233.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
31	18199.51	1234.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
32	18198.31	1238.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
33	18197.16	1238.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
34	18195.53	1244.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
35	18205.05	1246.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
36	18205.47	1245.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
37	18203.95	1245.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
38	18205.01	1241.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
39	18206.54	1241.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
40	18207.61	1238.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
41	18205.18	1237.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>19.10.2021 № 99/2021/425025820</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:09:0003012:1169</b>	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
42	18205.7	1235.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
43	18208.05	1236.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
44	18208.66	1234.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
45	18208.99	1234.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
46	18220.36	1193.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	18238.94	1198.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

## 2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м

данные отсутствуют

Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м

данные отсутствуют

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <b>5.1</b>	Всего листов раздела <b>5.1</b> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
<b>19.10.2021 № 99/2021/425025820</b>			
Кадастровый номер:		<b>77:09:0003012:1169</b>	

## 3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор

полное наименование должности

подпись

ФГИС ЕГРН

инициалы, фамилия

М.П.

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

АО "ТАВОЛГА" (организация)		Форма по ОКУД	Код
(структурное подразделение)		по ОКПО	0317001
Основание для проведения инвентаризации: _____ приказ _____		Вид деятельности	68.20.2
(неуказане актеру)		номер	1
		дата	10.12.2020
		Дата начала инвентаризации	10.12.2020
		Дата окончания инвентаризации	26.02.2021
		Вид операции	
		Номер документа	1
		Дата составления	26.02.2021

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
основных средств**

Основные средства \_\_\_\_\_

находящиеся в собственности \_\_\_\_\_

(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)

Местонахождение г. Москва, ул. Коптевская, д. 67

Арендодатель \*

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий (подпись)		Сичевой К.М. (расшифровка подписи)
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	Здание общей площадью 8 123,9 кв.м. (г. Москва Коптевская ул.)					2				1	1 277 966,12	1	1 277 966,12
2	Зеркало бмн полиров.край, фасет 20*600*500				2007	000000006						1	2 029,93
3	АТС					000000013						1	1 170 089,68
4	Электрооборудование и электросети					000001009				1	114 406,78	1	114 406,78
5	Теплотехническое оборудование					000001011				1	139 830,51	1	139 830,51
6	Вентиляционное оборудование					000001012				1	101 694,92	1	101 694,92
7	Системы водоснабжения, оборудование и системы					000001013				1	131 355,93	1	131 355,93
8	сигнализация д.б7. стр.1					000001016				1	291 058,05	1	291 058,05
9	Лифтовое грузоподъемное оборудование					000001017						1	360 169,49
10	Центральный тепловой пункт				2008	000000010				1	1 619 297,84	1	1 619 297,84
Итого									7	3 675 610,15	10	5 207 899,25	

Итого по странице:

- а) количество порядковых номеров десять \_\_\_\_\_ (прописью)
- б) общее количество единиц фактически семь \_\_\_\_\_ (прописью)
- в) на сумму фактически Три миллиона шестьсот семьдесят пять тысяч шестьсот десять \_\_\_\_\_ (прописью) руб. 15 коп.







**ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО  
ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ**

1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, Москва, 125993  
Телефон: (495) 777-7777, факс: (499) 652-66-52  
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.mos.ru/dgi  
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,  
ИНН/КПП 7705011674/770301001

АО "ТАВОЛГА"

sowal@bk.ru

11.02.2022 № 33-5-10466/22-(0)-1

за № Б/Н от 03.02.2022

О рассмотрении запроса  
на предоставление  
государственной услуги

Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) рассмотрел запрос от 03.02.2022 № Б/Н (вх. от 03.02.2022 № 33-5-10466/22-(0)-0) по вопросу предоставления государственной услуги «Предоставление земельного участка в аренду правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке» в отношении земельного участка с адресным ориентиром: (кадастровый номер 77:09:0003012:15) и сообщает следующее.

Предоставление государственной услуги осуществляется Департаментом в соответствии с административным регламентом, утвержденным п.1.15 постановления Правительства Москвы от 15.05.2012 № 199-ПП «Об утверждении административных регламентов предоставления государственных услуг Департаментом городского имущества города Москвы» (далее – Административный регламент).

Пунктом 2.10.1 Административного регламента предусмотрен перечень оснований для отказа в предоставлении государственной услуги.

В соответствии с пунктом 2.10.1.31 Административного регламента основанием для отказа в предоставлении государственной услуги является

судебное разбирательство в отношении земельного участка и (или) расположенных на нем зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства, в том числе оспаривание прав на земельный участок, кадастровой стоимости земельного участка, границ, площади, разрешенного использования земельного участка, прав на расположенные на нем объекты недвижимости.

В производстве Арбитражного суда города Москвы рассматривается дело № А40-233844/2020 по иску Департамент городского имущества по г. Москве к ответчику АО «ТАВОЛГА» о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права.

Судебные разбирательства по делу № А40-233844/2020 не завершены.

На основании изложенного и руководствуясь п. 2.10.1 Административного регламента, принято решение об отказе в предоставлении государственной



Всего  
прошито, пронумеровано, скреплено  
печатью 143 лист(ов)

Генеральный директор

Плешкин В.М.

