



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор

_____ А.Ю. Исаева
«04» октября _____ 2021 г.

ОТЧЕТ № Н-21-270831

Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строения 21 и 22, принадлежащего ООО «Максима Плаза» (ИНН 7718993051, ОГРН 1147746898760)

Москва, 2021 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Договором № Н-21-270831 от «27» августа 2021 г. на выполнение работ по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества с осмотром.

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным Оценщиком Комар Ириной Алексеевной.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объектов оценки. Результат оценки предполагается использовать для реализации имущества на торгах единым лотом в процедуре банкротства.¹

Для указанных целей в отношении Объектов оценки – недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 21² и строение 22, в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 10 сентября 2021 года, была установлена рыночная стоимость с учетом округлений в размере:

1 312 598 400 (Один миллиард триста двенадцать миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч четыреста) рублей с учетом НДС
или

1 093 832 000 (Один миллиард девяносто три миллиона восемьсот тридцать две тысячи) рублей без учета НДС

в том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
1	Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6	77:04:0001009:2533	598 496 500	498 747 100
2	Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7	77:04:0001009:2530	88 527 800	73 773 200
3	Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 22 Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4	77:04:0001009:2527	429 372 500	357 810 400
4	Право аренды земельного участка площадью 1478,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.21, кадастровый номер: 77:04:0001009:49	77:04:0001009:49	67 947 500	56 622 900
5	Право аренды земельного участка площадью 3421,0 кв.м. по адресу: г.Москва,	77:04:0001009:50	128 254 100	106 878 400

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

² Адрес расположения Объектов оценки принят в соответствии с Выписками из ЕГРН.



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
	ул. Золоторожский Вал, вл. 11, стр. 22, кадастровый номер: 77:04:0001009:50			
	Итого по всем объектам оценки, с учетом округления		1 312 598 400	1 093 832 000

Генеральный Директор
Исаева А.Ю.

.....

Оценщик I категории, к.э.н., MRICS:

Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Регистрационный номер: № 276;
Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП №517058);
Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №022582-1 от 25.06.2021г.

Комар И.А.

.....

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	6
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	12
5.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
5.1.	Основание для проведения оценки	14
5.2.	Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	14
5.3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	14
5.4.	Итоговая величина стоимости объектов оценки.....	15
5.5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости, заявление о независимости Оценщиков и Исполнителя	16
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	18
6.1.	Юридическое и экономическое описание объектов оценки	18
6.2.	Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	19
6.3.	Характеристика местоположения объектов оценки	69
6.4.	Перечень документов используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	70
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	71
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.....	75
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	75
8.2.	Влияние вспышки COVID-19 на рынок недвижимости	79
8.3.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	82
8.4.	Краткий обзор рынка офисной недвижимости за первое полугодие 2021 в г. Москве	86
8.5.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования	93
8.6.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов коммерческой недвижимости.....	102
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	104
9.1.	Применяемые в отчете термины и определения.....	104
9.2.	Требования к проведению оценки.....	106
9.3.	Подходы к оценке.....	106
9.4.	Согласование результатов	109
9.5.	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	109
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	112
10.1.	Общие положения.....	112
10.2.	Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода ..	112
11.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	156
11.1.	методы оценки	156
11.2.	Определение рыночной стоимости объектов оценки №1,2 в рамках доходного подхода	156

11.2.1.	Определение величины рыночной ставки аренды	157
11.3.	Определение рыночной стоимости объекта оценки №3 в рамках доходного подхода	177
12.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	192
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ	200
14.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	202
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ	204
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	205
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА	214
ПРИЛОЖЕНИЕ 4	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	265

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

Объекты оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, кадастровый номер 77:04:0001009:2533; 2. Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, кадастровый номер 77:04:0001009:2530; 3. Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 22, Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4, кадастровый номер 77:04:0001009:2527; 4. Право аренды земельного участка площадью 1478,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул. Золоторожский Вал, вл.11, стр.21, кадастровый номер: 77:04:0001009:49 5. Право аренды земельного участка площадью 3421,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул. Золоторожский Вал, вл.11, стр.22, кадастровый номер: 77:04:0001009:50
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Указан в Разделе 6 настоящего Отчета
Характеристики Объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщиков документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости 2. поэтажные планы 3. Выписки из технического паспорта на здание 4. Кадастровые паспорта 5. Договоры аренды земельных участков
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:	Объекты оценки №№1,2,3 - право собственности Объекты оценки №4,5 – право аренды
Владелец имущественных прав	ООО «Максима Плаза» ИНН 7718993051, ОГРН 1147746898760, дата присвоения ОГРН: 07.08.2014 г., дата регистрации 07.08.2014 г., КПП 772201001 Юридический адрес: 111033, город Москва, улица Золоторожский Вал, дом 11, строение 21, этаж 2 пом. III каб.232
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки	Объекты оценки №1,2,3 - Ипотека Ограничение прав объектов оценки в виде ипотеки не учитываются при проведении настоящей оценки. Объекты оценки №4,5 – не зарегистрированы
Балансовая стоимость объектов оценки по состоянию на 31.08.2021 г.	Остаточная стоимость – 568 573 186,03 руб.
Цель оценки	Определение стоимости Объектов оценки, виды которой определяются в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2).
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объектов оценки. Результат оценки предполагается использовать для реализации имущества на торгах единым лотом в процедуре банкротства. В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет

	ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.
Вид определяемой стоимости объектов оценки	Рыночная стоимость Понятия рыночной стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
Дата оценки	10 сентября 2021 г.
Денежная единица для измерения стоимости	Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО №1).
Требования к отчету об оценке:	Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и федеральными стандартами оценки.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 (далее – ФСО №1); 2. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 (далее – ФСО №2); 3. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 (далее – ФСО №3); 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ 25.09.2014 г. № 611) (далее – ФСО №7).
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в п. 3 настоящего Отчета

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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

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

присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость Объектов оценки.

15. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объектов оценки.
16. Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на Объектах оценки, и, таким образом, повлиять на их стоимость.
17. Всемирная организация здравоохранения 11.03.2020 г. объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Данное обстоятельство спровоцировало ряд непрогнозируемых изменений экономического положения в мире: падение и нестабильность рынков; вне рыночные (в т.ч. государственные) механизмы регулирования экономики; значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы.
18. Рынки (в частности, рынок недвижимости и рынок капитала) испытывают влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19. В настоящее время пока еще слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе. Некоторые из ключевых факторов, которые могут быть затронуты, включают, но не ограничиваются: прогноз доходов, риски поставщиков, риски клиентов, общие рыночные факторы риска и рыночные коэффициенты публичных компаний и другие. Рыночные условия меняются ежедневно. Степень влияния пандемии COVID-19 на экономику на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность.
19. На Дату оценки на рынке существует значительная неопределенность, в связи с чем стоимость, определенная в рамках Отчета об оценке, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени, в том числе в результате воздействия факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, которые могут возникнуть в результате такого последующего изменения стоимости.
20. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) Отчета об оценке периодически пересматривать оценку стоимости.
21. Цель настоящих положений о существенной неопределенности состоит в том, чтобы установить, что клиент, опирающийся на конкретный отчет об оценке, понимает, что Отчет об оценке был подготовлен при чрезвычайных обстоятельствах. Термин «неопределенность» не предполагает, что на оценку нельзя положиться, но он используется для того, чтобы пояснить, что при действующих чрезвычайных обстоятельствах оценке может быть придана меньшая определенность, чем в период отсутствия таких обстоятельств.
22. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
23. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объектов оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

24. В связи с отсутствием документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов, а также экологического загрязнения оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.
25. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами Объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов Объекта оценки не могут быть использованы отдельно от настоящего Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
26. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета, оформленные в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.
27. Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов Оценщик оставляет за собой право проводить округления полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающие существенного влияния на итоговый результат стоимости Объектов оценки.
28. Оценщик не является учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки; не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщиков. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
29. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объектов оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.
30. Оценка производилась на основе предоставленных Заказчиком данных, а также визуального осмотра Объектов оценки, проведенного Оценщиком самостоятельно 30 августа 2021 г.
31. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.
32. В связи с отсутствием доступа в часть помещений объектов недвижимости, определение рыночной стоимости объектов оценки (нежилых помещений №№1,2) произведено исходя из предположения о соответствии отделки неосмотренных помещений состоянию помещений, доступных для фотофиксации – хорошее, с улучшенной офисной отделкой.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

<p>Сведения о Заказчике оценки</p>	<p>ООО «Максима Плаза» ИНН 7718993051, ОГРН 1147746898760, дата присвоения ОГРН: 07.08.2014 г., дата регистрации 07.08.2014 г., КПП 772201001 Юридический адрес: 111033, город Москва, улица Золоторожский Вал, дом 11, строение 21, этаж 2 пом. III каб.232 Р/с 40702810938000184943 в ПАО СБЕРБАНК БИК: 044525225 К/с 30101810400000000225</p>
<p>Сведения об оценщиках, подписавших Отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор</p>	<p>Фамилия, имя, отчество: Комар Ирина Алексеевна Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №022582-1 от 25 июня 2021 года. ИНН: 770401215913 СНИЛС: 056-746-153-83 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член Саморегулируемой Организации «Союз «Федерация Специалистов Экспертов» (СРО «СФСО»). Номер по реестру 276 от 02.11.2016 г. <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 517058 от 28 июня 2002 года, регистрационный номер 65, выданный Московским государственным строительным университетом <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</u> Страховой полис Страхового акционерного общества «ВСК» страхования гражданской ответственности Оценщика (Комар Ирина Алексеевна) №210D0B4000086 от 01 июня 2021 г., выдан на срок с 01 июня 2021 г. по 31 мая 2022 г. Гражданская ответственность оценщика застрахована на сумму 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей. <u>Стаж работы в оценочной деятельности</u> 19 лет (с 2002 г.); <u>Адрес электронной почты:</u> i.komar@pgo.ru <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</u> – общество с ограниченной ответственностью. <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> ООО «Профессиональная Группа Оценки». <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 1047796059827 <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 04 февраля 2004 г. <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</u> 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб., 12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; <u>Почтовый адрес:</u> 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб., 12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; <u>Адрес местоположения офиса:</u> 123100, Россия, г. Москва, ул. Пресненская наб., 12, Москва-Сити, Башня Федерация Восток, 31 этаж, часть пом.4; <u>Адрес электронной почты:</u> info@pgo.ru</p>
<p>Степень участия оценщиков в проведении оценки объектов оценки</p>	<p>Оценщики выполнили оценку самостоятельно</p>
<p>Сведения о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов</p>	<p>Не привлекались</p>
<p>Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор</p>	<p>САО «ВСК» (страховой полис № 200D0B40R3321-0002 страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выдан страхователю ООО «Профессиональная Группа Оценки», страховая сумма 1 000 000 000 руб. (Один миллиард рублей), срок страхования с 24.12.2020 г. по 23.12.2022 г.).</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа</p>

	<p>Оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки	Договор № Н-21-270831 от «27» августа 2021 г.
---------------------------------	---

5.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объекты оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, кадастровый номер 77:04:0001009:2533; 2. Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, кадастровый номер 77:04:0001009:2530; 3. Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский, й Вал, д.11, строение 22, Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4, кадастровый номер 77:04:0001009:2527; 4. Право аренды земельного участка площадью 1478,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул. Золоторожский Вал, вл.11, стр.21, кадастровый номер: 77:04:0001009:49 5. Право аренды земельного участка площадью 3421,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул. Золоторожский Вал, вл.11, стр.22, кадастровый номер: 77:04:0001009:50
Имущественные права на объекты оценки	Объекты оценки №№1,2,3 - право собственности Объекты оценки №4,5 – право аренды
Правообладатель объектов оценки	ООО «Максима Глаза» ИНН 7718993051, ОГРН 1147746898760, дата присвоения ОГРН: 07.08.2014 г., дата регистрации 07.08.2014 г., КПП 772201001 Юридический адрес: 111033, город Москва, улица Золоторожский Вал, дом 11, строение 21, этаж 2 пом. III каб.232
Балансовая стоимость объектов оценки по состоянию на 31.08.2021 г.	Остаточная стоимость – 568 573 186,03 руб.
Ограничения и обременения	Объекты оценки №1,2,3 - Ипотека Ограничение прав объектов оценки в виде ипотеки не учитываются при проведении настоящей оценки. Объекты оценки №4,5 – не зарегистрированы

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

Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС	1 344 427 912 (Один миллиард триста сорок четыре миллиона четыреста двадцать семь тысяч девятьсот двенадцать) рублей
Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	1 262 171 587 (Один миллиард двести шестьдесят два миллиона сто семьдесят одна тысяча пятьсот восемьдесят семь) рублей
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб. с учетом округления, с НДС	1 312 598 400 (Один миллиард триста двенадцать миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч четыреста) рублей

5.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

По мнению Оценщика рыночная стоимость Объектов оценки – недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 21 и строение 22, в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 10 сентября 2021года, была установлена рыночная стоимость с учетом округлений в размере:

1 312 598 400 (Один миллиард триста двенадцать миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч четыреста) рублей с учетом НДС

или

1 093 832 000 (Один миллиард девяносто три миллиона восемьсот тридцать две тысячи) рублей без учета НДС

В ТОМ ЧИСЛЕ ПООБЪЕКТНО:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
1	Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6	77:04:0001009:2533	598 496 500	498 747 100
2	Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7	77:04:0001009:2530	88 527 800	73 773 200
3	Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 22 Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4	77:04:0001009:2527	429 372 500	357 810 400
4	Право аренды земельного участка площадью 1478,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.21, кадастровый номер: 77:04:0001009:49	77:04:0001009:49	67 947 500	56 622 900
5	Право аренды земельного участка площадью 3421,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.22, кадастровый номер: 77:04:0001009:50	77:04:0001009:50	128 254 100	106 878 400
	Итого по всем объектам оценки, с учетом округления		1 312 598 400	1 093 832 000

5.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ, ЗАЯВЛЕНИЕ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКОВ И ИСПОЛНИТЕЛЯ

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

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

Оценка рыночной стоимости Объектов оценки проводилась без учета ограничений (обременений) прав.

Номер отчета – Н-21-270831.

Дата составления отчета – 04 октября 2021 года.

Срок действия Отчета – до 03 апреля 2022 (включительно).³

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

1. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями.
2. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
3. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами оценки.
4. Вознаграждение Оценщика и Исполнителя не зависят от какого-либо аспекта отчета.
5. Настоящим Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
6. Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
7. Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя. Размер оплаты Оценщика Исполнителю за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
8. Вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объектов оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объектов оценки, не производилось.
9. Отсутствуют иные основания, установленные законодательством Российской Федерации, препятствующие Оценщику и Исполнителю выполнять работу по оценке Объектов оценки.
10. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
11. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

³Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик _____ Комар И.А.

Генеральный Директор _____ Исаева А.Ю.

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

6.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются:

1. Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, кадастровый номер 77:04:0001009:2533;
2. Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, кадастровый номер 77:04:0001009:2530;
3. Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 22, Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4, кадастровый номер 77:04:0001009:2527;
4. Право аренды земельного участка площадью 1478,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул. Золоторожский Вал, вл.11, стр.21, кадастровый номер: 77:04:0001009:49
5. Право аренды земельного участка площадью 3421,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул. Золоторожский Вал, вл.11, стр.22, кадастровый номер: 77:04:0001009:50

Согласно выпискам из ЕГРН правообладателем объектов оценки является ООО «Максима Плаза» (ИНН 7718993051, ОГРН 1147746898760, дата присвоения ОГРН: 07.08.2014 г., дата регистрации 07.08.2014 г., КПП 772201001, юридический адрес: 111033, город Москва, улица Золоторожский Вал, дом 11, строение 21, этаж 2 пом. III каб.232).

Земельные участки принадлежат ООО «Максима Плаза» на праве долгосрочной аренды.

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

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

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

Таблица 6.1.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Обременения	Документы
1	Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, кадастровый номер 77:04:0001009:2533	Право собственности	Ипотека не учитывается при оценке.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2021 г. №99/2021/413106111
2	Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, кадастровый номер 77:04:0001009:2530	Право собственности	Ипотека не учитывается при оценке.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2021 г. №99/2021/413109436
3	Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 22, Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4, кадастровый номер 77:04:0001009:2527	Право собственности	Ипотека не учитывается при оценке.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2021 г. №99/2021/413170570
4	Право аренды земельного участка площадью 1478,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул. Золоторожский Вал, вл.11, стр.21, кадастровый номер: 77:04:0001009:49	Право аренды	-	Договор аренды земель №М-04-049161 от 17.06.2016 г.
5	Право аренды земельного участка площадью 3421,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул. Золоторожский Вал, вл.11, стр.22, кадастровый номер: 77:04:0001009:50	Право аренды	-	Договор аренды земель № М-04-033883 от 29.07.2008 г.

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица 6.2. Характеристика объекта оценки №1 - нежилого помещения кадастровый номер 77:04:0001009:2533

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
Адрес	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2021 г. №99/2021/413106111 2. поэтажные планы помещения 3. Результаты осмотра объекта оценки. 4. Сведения, предоставленные Заказчиком об арендопригодной площади. 5. Данные кадастровой карты pk.rosreestr.ru . 6. Данные сайта бизнес-центра «Максима Плаза» https://bc-maxima.ru/about/
Район	ЮВАО, Лефортово	
Расстояние от метро	12 мин. пешком от станции метро «Авиамоторная»	
Тип здания	Нежилое	
Функциональное назначение	Бизнес-центр «Максима Плаза» класса В	
Этаж/ этажность	подвал, технический этаж, 1,2,3,4,5,6,7 / (7+подвал)	
Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Есть (подвал)	
Кадастровый номер	77:04:0001009:2533	
Общая площадь, кв. м, в т.ч.:	7 721,90	
Площадь основных помещений (без коридоров,	5008,56	

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
санузлов, лестниц, лифтовых шахт и проч.), кв. м.		
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1983	
Год реконструкции	2014	
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество, система приточно-вытяжной вентиляции, система охлаждения воздуха	
Состояние здания, внутренней отделки	Состояние здания и внутренней отделки оценивается как хорошее.	
Тип отделки	Выполнен улучшенный ремонт, соответствующий функциональному использованию здания – в качестве бизнес-центра класса В.	
Внешнее благоустройство, парковка	Возможность парковки на организованной и охраняемой наземной парковке	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены	
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на Дату оценки в здании размещены офисы коммерческих организаций	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	-	

Сведения об объекте оценки №1, расположенном по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 21, согласно данным Росреестра приведены на рисунке ниже:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
← Вернуться к результатам поиска 🔍 Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:04:0001009:2533
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	16.07.2013
Этаж:	5, 6, 7, 0 (Технический этаж), 0 (Подвал), 1, 2, 3, 4
Площадь ОКС'а:	7721,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	797650108,15
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Золоторожский Вал, д 11, строен 21
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	27.01.2020
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	1874/6 (02704413:0001, 0002, 0010, 0003-0008, 0017)
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-04/054/2014-014 от 18.09.2014 (Собственность)	№ 77:04:0001009:2533-77/003/2018-2 от 25.09.2018 (Ипотека)
	№ 77-77-04/084/2009-206 от 07.05.2009 (Аренда)
	№ 77-77-04/042/2009-467 от 06.05.2009 (Аренда)
	№ 77-77-04/008/2008-390 от 29.05.2008 (Аренда)
	№ 77-77-04/008/2008-794 от 29.05.2008 (Аренда)
	№ 77-77-04/008/2008-792 от 29.05.2008 (Аренда)
	№ 77-77-04/008/2008-633 от 29.05.2008 (Аренда)
	№ 77-77-04/041/2008-894 от 15.08.2008 (Аренда)
	№ 77-77/004-77/004/047/2015-14/1 от 29.06.2015 (Ипотека)
	№ 77-77-04/041/2008-356 от 15.05.2008 (Аренда)

Источник информации:

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBPc4lwEMW_ij30nA1gqd5SdGzHVuu_VrhkQsx oHAhMCO302zcBRntRD2U4ZLPv1tUIK2KFHsS-6ZkYVima3j5IFOFsEYRwGeThY4BPJCptjHE4B1H31eFcxwSv7jtwLnhwsfAetPro6lvBsCh3hrSGwhQwr4mWASenP5aD0AsvTh43XmeQAYrVwGL5TRRZYJjeJ7WAmM-YFw95CueyjqStgkeyyyHVV1njqhquyhTCnc81NrTspK5k2uVBdl7PGieJeGA4hGFo8DDAYen3f752jqPkpYAtol20IbQsKtnAxP2Bu9VyfzBUi303uE6Pgndz0lpmO6m6ltU0vkYmjMnEmahq1qSs3TO29KJZMT22oH80LVRErnS2eXsaL11LKG4fQjPFRYdS5pstyPc8f_Qv_N93v93ycYQ!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController=/?object_data_id=77:4:1009:2533&dbName=firLite®ion_key=177

Таблица 6.3. Характеристика объекта оценки №2 - нежилого помещения кадастровый номер 77:04:0001009:2530

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
Адрес	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2021 г. №99/2021/413109436 2. поэтажные планы помещения 3. Результаты осмотра объекта оценки. 4. Сведения, предоставленные Заказчиком об арендопригодной площади. 5. Данные кадастровой карты pkk.rosreestr.ru . 6. Данные сайта бизнес-центра «Максима Плаза» https://bc-maxima.ru/about/
Район	ЮВАО, Лефортово	
Расстояние от метро	12 мин. пешком от станции метро «Авиамоторная»	
Тип здания	Нежилое	
Функциональное назначение	Бизнес-центр «Максима Плаза» класса В	
Этаж/этажность	7 / (7+подвал)	
Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Нет	
Кадастровый номер	77:04:0001009:2530	
Общая площадь, кв. м, в т.ч.:	1142,20	
Площадь основных помещений (без коридоров, санузлов, лестниц, лифтовых шахт и проч.), кв. м.	855,38	
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1983	
Год реконструкции	2014	
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество, система приточно-вытяжной вентиляции, система охлаждения воздуха	
Состояние здания, внутренней отделки	Состояние здания и внутренней отделки оценивается как хорошее.	
Тип отделки	Выполнен улучшенный ремонт, соответствующий функциональному использованию здания – в качестве бизнес-центра класса В.	
Внешнее благоустройство, парковка	Возможность парковки на организованной и охраняемой наземной парковке	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены	
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на Дату оценки в здании размещены офисы коммерческих организаций	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	-	

Сведения об объекте оценки №2, расположенном по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 21, согласно данным Росреестра приведены на рисунке ниже:

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:04:0001009:2530
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	10.06.2013
Этаж:	7
Площадь ОКС'а:	1142,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	131048843,56
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Золоторожский Вал, д 11, строен 21
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	13.12.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер: 144616

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-04/054/2014-017 от 18.09.2014 (Собственность)	№ 77:04:0001009:2530-77/003/2018-2 от 25.09.2018 (Ипотека) № 77-77/004-77/004/047/2015-33/1 от 30.06.2015 (Ипотека)

Источник информации:

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNU8lwEIZ_iwfp2bTFCrcIDDooyJfSXjJpyECYNU2kqY7_3qTNgBfgYCaH7O777j4bIKItShX7kntmZKIYbuMkfaCTRRTGwwhPJwscA3khUxjCcC6hz6vCuYYpf_xW4Hzw4VDwPrTqyOGwQ2BQ7w1JLGQMQX8TDCJgul8tO4DWYbw8ToLAgCMVq4HL5XRZZ4LjzJ7WAmM-YFw95GueiibWthO9InmO6qaInNCF9dGC2FO74abRnspq5g2hVC-ylnrREkcDyAaWDoM0B8EvRDOjaj5qazdBj5pW9CqrGWLkvT6Lqvl_mCoFns_tsmOgvspWSPznVS-ZDWtr5UJY3Jx5qnbJSnrkwsu2gXzl4d5h9NBzUklzrbvD2NI64kFLffoJniwqNUxWYL8r0oHsML9_vuFw5xldo!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataControlle r=?/object_data_id=77:4:1009:2530&dbName=firLite®ion_key=177

Объекты оценки №№1,2 представляют собой по сумме площадей и по фактическому расположению единое здание:

Таблица 6.4.

Номер	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Общее здание
Наименование	Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6	Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7	Нежилое здание, площадью 8861,1 кв.м., расположенное по адресу: 111033 Москва, р-н Лефортово, ул Золоторожский Вал, д 11, строен 21
Адрес	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21	Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21

Номер	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Общее здание
Тип помещения	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое здание
Кадастровый номер	77:04:0001009:2533	77:04:0001009:2530	77:04:0001009:1048
Этаж/этажность	подвал, технический этаж, 1,2,3,4,5,6,7 / (7+подвал)	7/(7+подвал)	7+подвал
Общая площадь	7 721,90	1 142,20	8 864,10
Кадастровая стоимость	797 650 108,15	131 048 843,56	908 722 269,32
Кадастровая стоимость 1 кв.м.	103 297,13	114 733,71	102 517,15

Таблица 6.5. Характеристика нежилого здания, в котором расположены объекты оценки №№1,2, кадастровый номер 77:04:0001009:1048

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
Адрес	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21	1. Поэтажные планы помещения 2. Результаты осмотра объекта оценки. 3. Сведения, предоставленные Заказчиком об арендопригодной площади. 4. Данные кадастровой карты pkk.rosreestr.ru.
Район	ЮВАО, Лефортово	
Расстояние от метро	12 мин. пешком от станции метро «Авиамоторная»	
Тип здания	Нежилое	
Функциональное назначение	Бизнес-центр «Максима Плаза» класса В	
Количество этажей	7+подвал	
Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	Есть (подвал)	
Кадастровый номер	77:04:0001009:1048	
Общая площадь, кв. м, в т.ч.:	8864,10	
Площадь основных помещений (без коридоров, санузлов, лестниц, лифтовых шахт и проч.), кв. м.	5863,94	
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1983	
Год реконструкции	2014	
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество, система приточно-вытяжной вентиляции, система охлаждения воздуха	
Состояние здания, внутренней отделки	Состояние здания и внутренней отделки оценивается как хорошее.	
Тип отделки	Выполнен улучшенный ремонт, соответствующий функциональному использованию здания – в качестве бизнес-центра класса А.	
Внешнее благоустройство, парковка	Возможность парковки на организованной и охраняемой наземной парковке, подземный паркинг	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены	
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на Дату оценки в здании размещены офисы коммерческих организаций	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	-	



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Сведения о здании, расположенном по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 21, согласно данным Росреестра приведены на рисунке ниже.

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска	Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	77:04:0001009:1048
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.05.2012
Площадь ОКС'а:	8864,1
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	908722269,32
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Золоторожский Вал, д 11, строен 21
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	7
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1983
(ОКС) Завершение строительства:	1983
Дата обновления информации:	11.07.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	2704413
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Данные отсутствуют	

Источник информации:

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/ut/p/z1/pZBPc4lwEMW_ij30nA1gUW-pOrZjq_VfK1wyIWYwDgQmhHb67ZsAU3tRD2U4ZLPvvt1tUIz2KFbsU6bMyEKxzNZR_EBnq2CKxwGez1Y4BPJM5tjH M4BtH31cFSwxiv_jtwLnHwsfAeuPr44YezcEDvHWkMhChhTweE8Ek8ObLyXYIZO3D-8vC8wAw2rgMXijiywTGkX3sBFM8yPh7iFd91jUIbBJ9lhkB6rqPHFCV1dGC2F-zzU3te6krGTa5EJ1Xc4aJ4p6YTiCYGTxMMBwhCEY9M5R1HyXNsAW0F7aEFoWlWxgov7Q3WqZHg3Vlu0G18J8G5OUsvsIFXXsprG18iEMZk4E1XNmpS1e0aWXjQrJqcW9l-mhRqTCV3sXh-na9cSituH0Exx0aGU-W4P8i3PB_6F_vuB3DqYsM!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!Q CPObjectDataController=?object_data_id=77:4:1009:1048&dbName=firLite®ion_key=177

Согласно предоставленной Заказчиком информации о составе арендаторов и условиях договоров аренды, по состоянию на Дату оценки здание частично сдано различным арендаторам по краткосрочным договорам аренды.

Таблица 6.6. Характеристика объекта оценки №3 - нежилого помещения кадастровый номер 77:04:0001009:2527

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
Адрес	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 22	<p>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.08.2021 г. №99/2021/413170570</p> <p>2. поэтажные планы помещения</p> <p>3. Результаты осмотра объекта оценки.</p> <p>4. Сведения, предоставленные Заказчиком об арендопригодной площади.</p> <p>5. Данные кадастровой карты pkk.rosreestr.ru.</p>
Район	ЮВАО, Лефортово	
Расстояние от метро	13 мин. пешком от станции метро «Авиамоторная»	
Тип здания	Нежилое здание (бывший цех завода «Серп и Молот»)	
Функциональное назначение	Здание под реконструкцию бизнес-центра класса В	
Этаж/ этажность	Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4/ 4+подвал	
Наличие подвала, цокольного, технического этажа, мансарды, чердака	есть (технический этаж, антресоли)	
Кадастровый номер	77:04:0001009:2527	
Общая площадь, кв. м, в т.ч.:	11869,8	
Площадь основных помещений (без коридоров, санузлов, лестниц, лифтовых шахт и проч.), кв. м.	11807,75	
Год постройки (ввода в эксплуатацию)	1983	
Год реконструкции	-	
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное, электричество	
Состояние здания, внутренней отделки	Состояние здания и внутренней отделки оценивается как требующее капитального ремонта и реконструкции. Произведены строительные-монтажные работы по обновлению фасада здания.	
Тип отделки	Соответствует производственно-складскому назначению, состояние неудовлетворительное	
Внешнее благоустройство, парковка	Возможность парковки на прилегающей территории	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены	
Информация о текущем использовании объекта оценки	По состоянию на Дату оценки нежилое помещение не используется	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	Нежилое помещение подходит для реконструкции под бизнес-центр класса В (под редевелопмент). Нежилое помещение является частью здания: Нежилое здание, площадью 15222,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул Золоторожский Вал, д 11, строен 22, кадастровый номер 77:04:0001009:1049 Нежилое помещение расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 77:04:0001009:50	

Сведения о нежилом помещении, расположенном по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 22, согласно данным Росреестра приведены на рисунке ниже.

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:04:0001009:2527
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.04.2013
Этаж:	4 (Антресоль), 0 (Технический этаж), 1, 2, 3, 3 (Антресоль), 4
Площадь ОКС'а:	11869,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	625911290,42
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Золоторожский Вал, д 11, строен 22
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	13.12.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	144690
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77-77-04/054/2014-923 от 31.10.2014 (Собственность)	№ 77-77/004-77/004/047/2015-139/1 от 06.07.2015 (Ипотека) № 77:04:0001009:2527-77/003/2018-2 от 25.09.2018 (Ипотека)

Источник информации:

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/ut/p/z1/pZBPc4lwEMW_ij30nA1gqd5SdWjHVuu_VrhkQsxoHAhMCO302zcBRntRD2U4ZLPvfv1tUIK2KFHsS-6ZkYVima3j5IFGi2CCRwGeRgscAnkhU-zjCGDdR59XBxOMkv_4rcD54cJHwPqTqyNG3g2BQ7w1JLaQIQX8TDAJvO18vB4AWfrw8TrzPACMVi6DF8rolsuERvE9rATT_EC4e0jXPRR1JWYSPRbZjqo6T53Q1ZXRPjTueam1p2UIUybXKiuy1njRHEVDlcQDC0eBhgMvb4X9s5R1PyUNsAW0F7aEFoWlWxg4v7A3Wq5Pxiqxb4bXKdHwbs5aS2znVRdy2oaXyMTxmTiTFQ1a1LW7h1betGsmB5b0D-aFmpExnS2eXuaLF1LKG4fQjPFRYdS5pstyPc8f_Qv_N93vy_SAH4!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:4:1009:2527&dbName=firLite®ion_key=177

Таблица 6.7. Характеристики земельного участка 77:04:0001009:49

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
Адрес	г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.21	1. Договор аренды земель №М-04-049161 от 17.06.2016 г. 2. Результаты осмотра объекта оценки 3. Данные кадастровой карты pkk.rosreestr.ru
Район	ЮВАО, Лефортово	
Расстояние от метро	12 мин. пешком от станции метро «Авиамоторная»	
Категория	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	
Вид разрешенного использования по документу	объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)	
По договору аренды (ВРИ)	объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)	

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
Кадастровый номер	77:04:0001009:49	
Общая площадь, кв. м	1478,0	
Номер и дата договора аренды	№М-04-049161 от 17.06.2016 г.	
Срок договора аренды	На 49 лет до 15.04.2065 г.	
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, горячая вода, отопление центральное от ТЭЦ, электричество.	
Внешнее благоустройство, парковка	Возможность парковки на организованной и охраняемой наземной парковке	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены	
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению - эксплуатация административного здания	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	Не выявлены	

Сведения о земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 21, согласно данным Росреестра приведены на рисунке ниже.

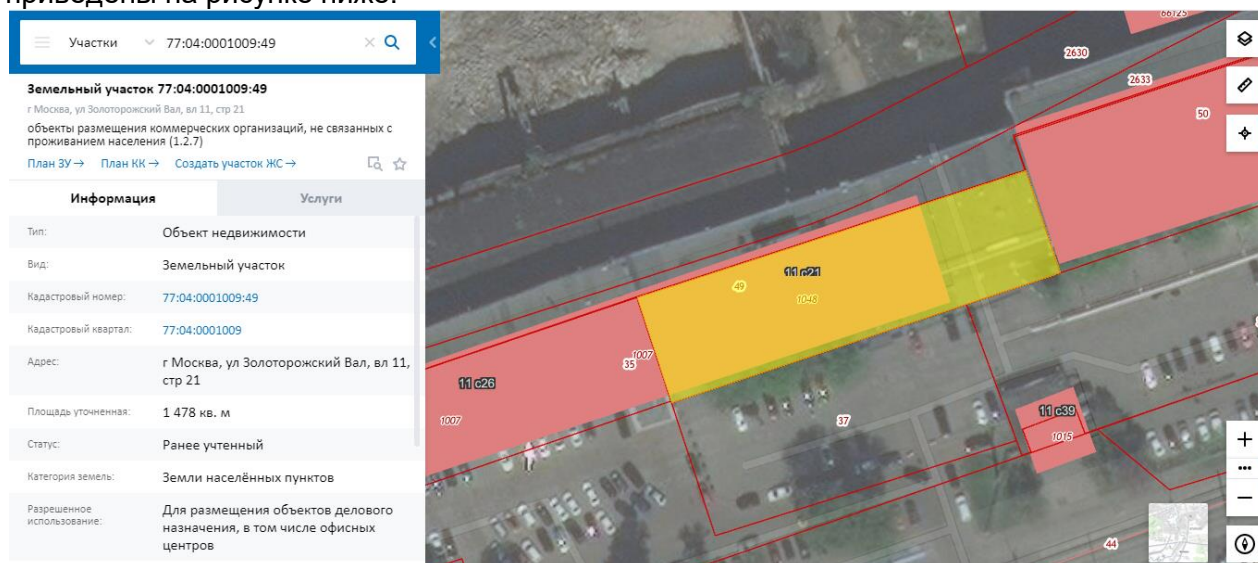


Рисунок 6.1. Сведения о земельном участке (кадастровый номер 77:04:0001009:49) (www.pkk.rosreestr.ru)

Сведения о земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 21, согласно данным Росреестра приведены на рисунке ниже.

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77:04:0001009:49

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 01.01.2007

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)

Площадь: 1478

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 90735528,5

Дата определения стоимости: 01.01.2018

Дата внесения стоимости: 09.01.2019

Адрес (местоположение): г Москва, ул Золоторожский Вал, вл 11, стр 21

Дата обновления информации: 30.05.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер: М-04-033885

Форма собственности:

Права и ограничения

Право

Ограничение

№ 77-77/004-77/004/037/2016-378/2 от 29.07.2016 (Аренда (в том числе, субаренда))

Рисунок 6.2. Сведения о земельном участке кадастровый номер 77:04:0001009:49

Таблица 6.8. Характеристики земельного участка 77:04:0001009:50

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
Адрес	г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.22	1. Договор аренды земель № М-04-033883 от 29.07.2008 г. 2. Результаты осмотра объекта оценки 3. Данные кадастровой карты pkk.rosreestr.ru
Район	ЮВАО, Лефортово	
Расстояние от метро	13 мин. пешком от станции метро «Авиамоторная»	
Категория	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	
Вид разрешенного использования по документу	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7))	
По договору аренды (ВРИ)	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7))	
Кадастровый номер	77:04:0001009:50	
Общая площадь участка, кв. м	4634,0	
Площадь участка, арендуемого ООО «Максима Плаза»	3421,0	
Номер и дата договора	№М-04-033883 от 29.07.2008 г. с	

Показатель	Описание или характеристика показателя	Ссылка на документ
аренды	множественностью лиц на стороне арендатора: Арендатор 1 – ООО «Максима Плаза» доля в праве аренды на участок площадью 3421,0 кв.м. Арендатор 2 – ООО «Проджектор Девелопмент» доля в праве аренды на участок площадью 1213,0 кв.м.	
Срок договора аренды	На 25 лет до 23.08.2033 г.	
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление центральное от ТЭЦ, электричество.	
Внешнее благоустройство, парковка	Возможность парковки на прилегающей территории	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены	
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению - эксплуатация нежилого здания	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	Не выявлены	

Сведения о земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 22, согласно данным Росреестра приведены на рисунке ниже.

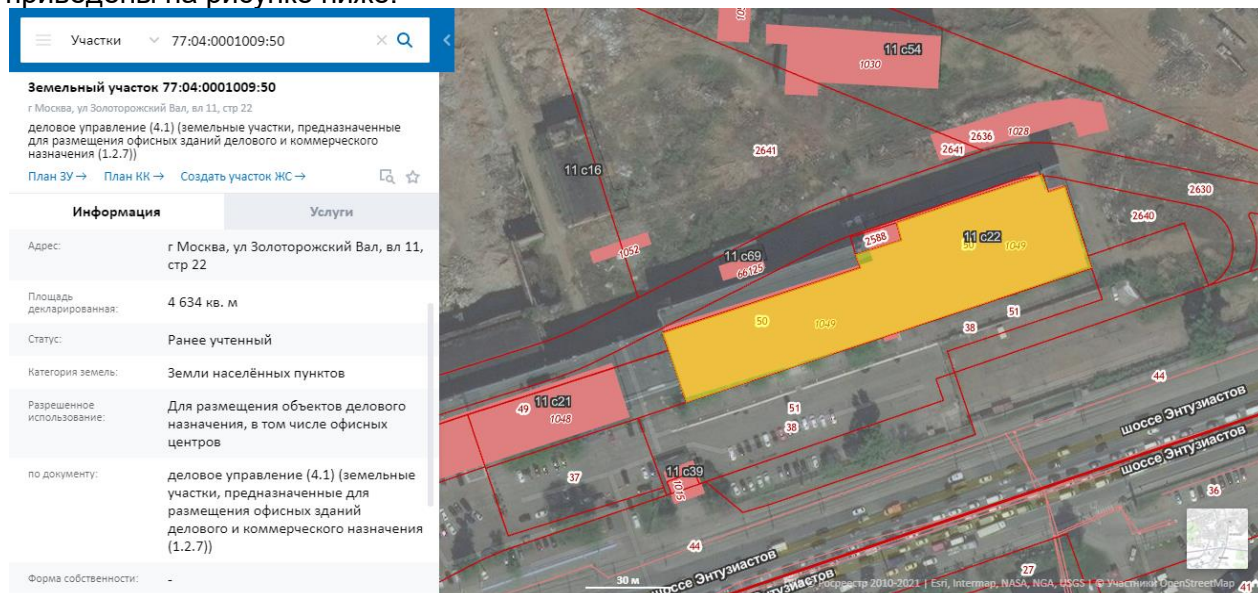


Рисунок 6.3. Сведения о земельном участке (кадастровый номер 77:04:0001009:50) (www.pkk.rosreestr.ru)

Сведения о земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 22, согласно данным Росреестра приведены на рисунке ниже.

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	77:04:0001009:50
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	06.02.2008
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7))
Площадь:	4634
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	283084201,68
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, ул Золоторожский Вал, вл 11, стр 22
Дата обновления информации:	28.12.2020
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	М-04-033883
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 77-77-14/003/2008-717 от 29.08.2008 (Аренда (в том числе, субаренда)) № 77-77/004-77/004/030/2015-522/2 от 06.04.2015 (Аренда (в том числе, субаренда))

Рисунок 6.4. Сведения о земельном участке кадастровый номер 77:04:0001009:50

Осмотр и фотофиксация Объектов оценки были проведены Оценщиком самостоятельно 30 августа 2021 года.

Фотографии Объектов оценки и прилегающей территории приведены в таблице ниже.

В связи с отсутствием доступа в часть помещений нежилого здания с кадастровым номером 77:04:0001009:1048 (объекты оценки №№1,2), определение рыночной стоимости здания произведено исходя из предположения о соответствии отделки неосмотренных помещений состоянию помещений, доступных для фотофиксации – хорошее, с улучшенной офисной отделкой.

Таблица 6.9. Фотографии объектов оценки №1, 2

Объект оценки №1: Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золотородский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6, кадастровый номер 77:04:0001009:2533

Объект оценки №2: Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золотородский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, кадастровый номер: 77:04:0001009:2530

Общий вид здания, фасад, прилегающая территория, подъездные пути, ближайшее окружение



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

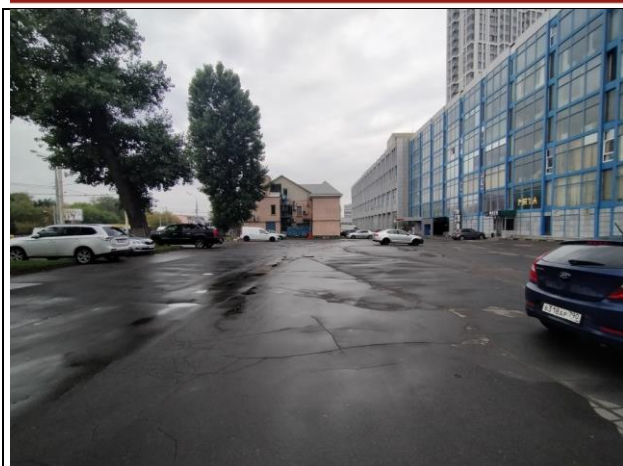


Фото 7



Фото 8

Помещения подвала



Фото 9

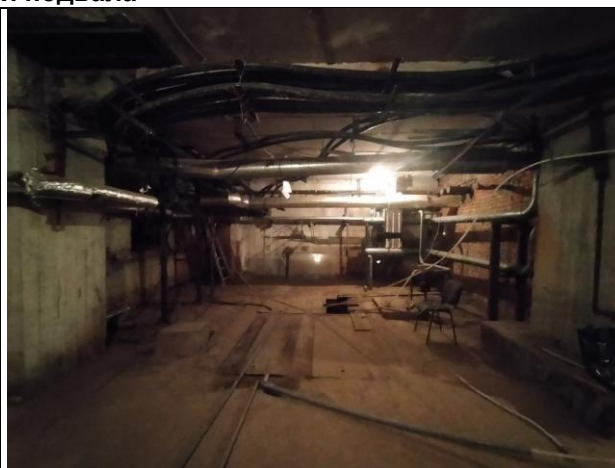


Фото 10



Фото 11



Фото 12

Помещения технического этажа

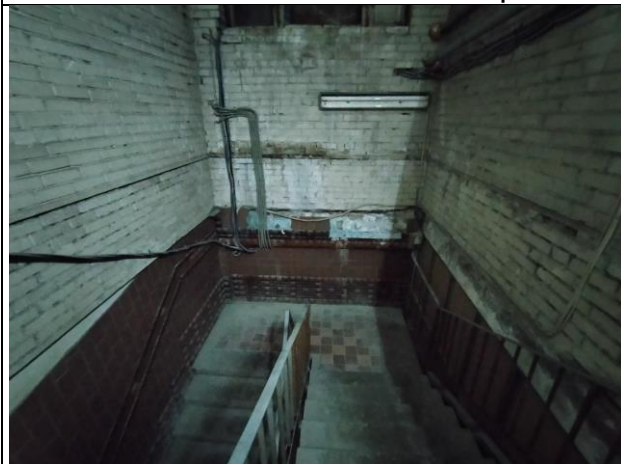


Фото 13



Фото 14



Фото 15

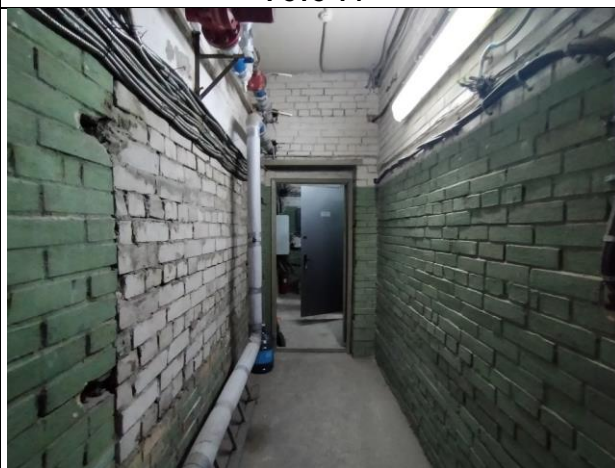


Фото 16

Помещения 1 этажа



Фото 17

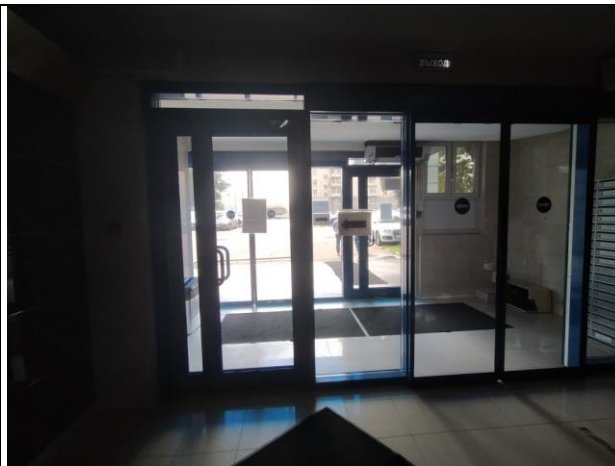


Фото 18



Фото 19



Фото 20



Фото 21



Фото 22

Помещения 2 этажа



Фото 23

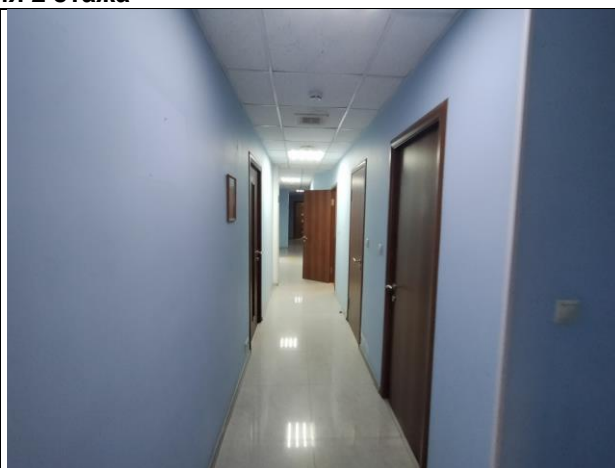


Фото 24



Фото 25



Фото 26



Фото 27



Фото 28



Фото 29



Фото 30

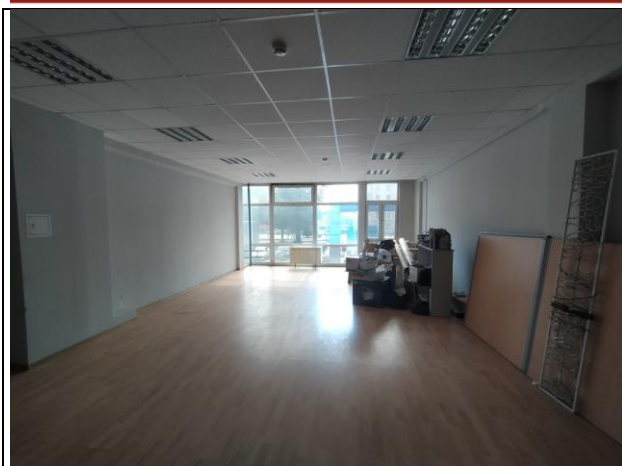


Фото 31



Фото 32

Помещения 3 этажа



Фото 33



Фото 34



Фото 35



Фото 36



Фото 37



Фото 38



Фото 39

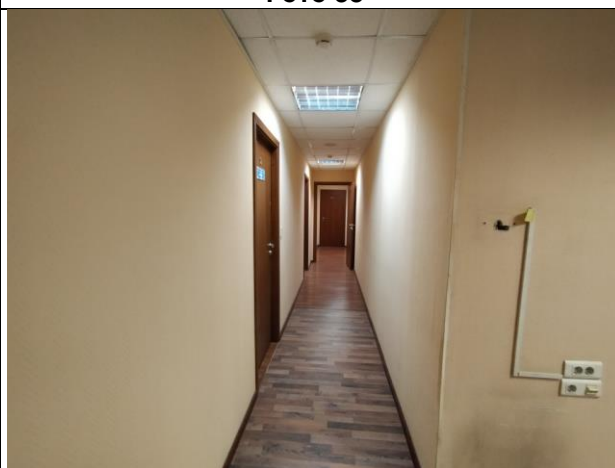


Фото 40

Помещения 4 этажа



Фото 41



Фото 42



Фото 43



Фото 44

Помещения 5 этажа



Фото 45



Фото 46



Фото 47



Фото 48



Фото 49



Фото 50



Фото 51



Фото 52

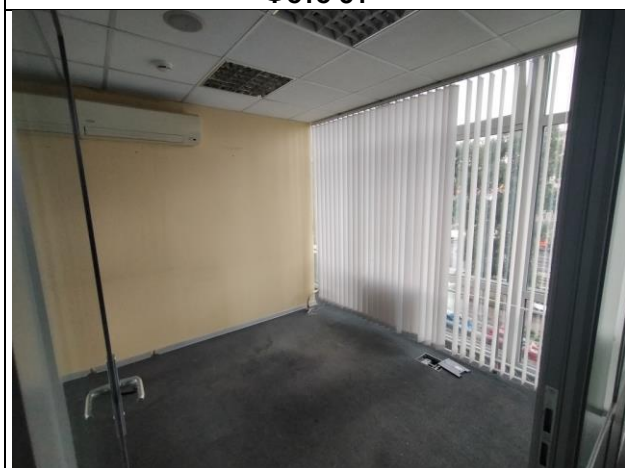


Фото 53



Фото 54



Фото 55



Фото 56

Помещения 6 этажа



Фото 57



Фото 58



Фото 59



Фото 60

Помещения 7 этажа



Фото 61



Фото 62



Фото 63

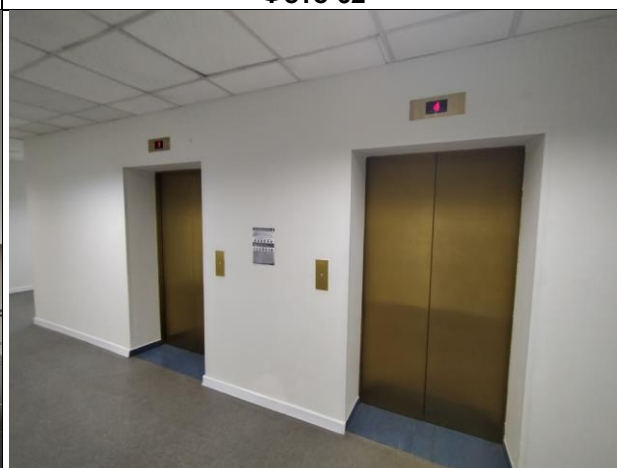


Фото 64

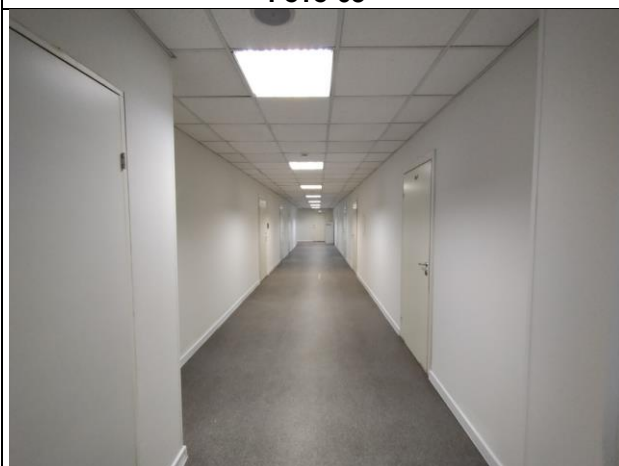


Фото 65

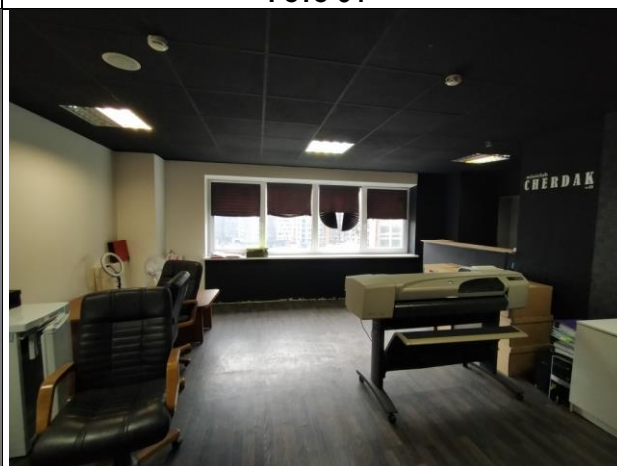


Фото 66

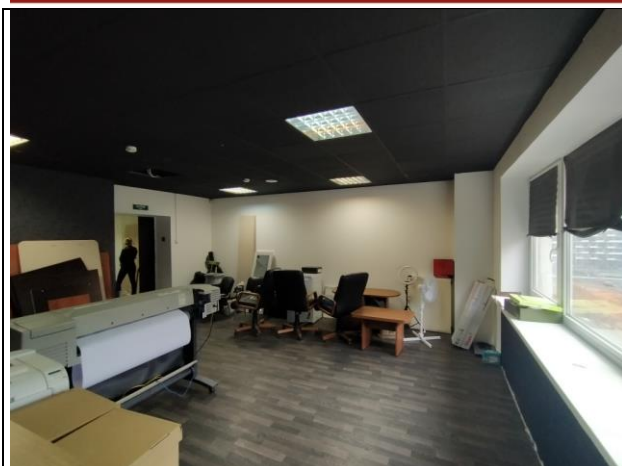


Фото 67



Фото 68

Таблица 6.10. Фотографии объекта оценки №3

Объект оценки №3 «Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м, расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строен 22, Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4, кадастровый номер: 77:04:0001009:2527»

Общий вид здания, фасад, прилегающая территория, подъездные пути, ближайшее окружение



Фото 69



Фото 70



Фото 71



Фото 72



Фото 73



Фото 74

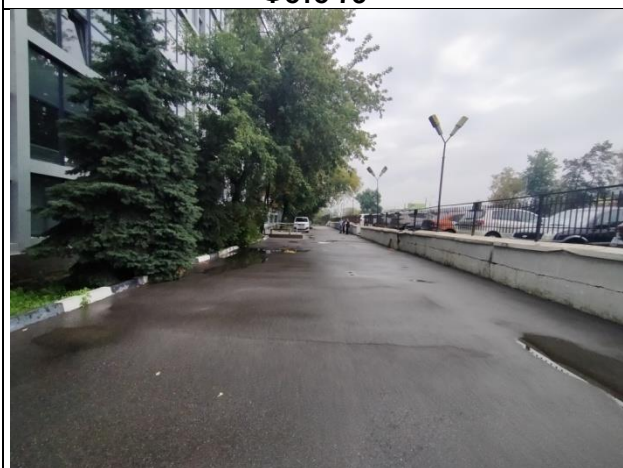


Фото 75



Фото 76



Фото 77

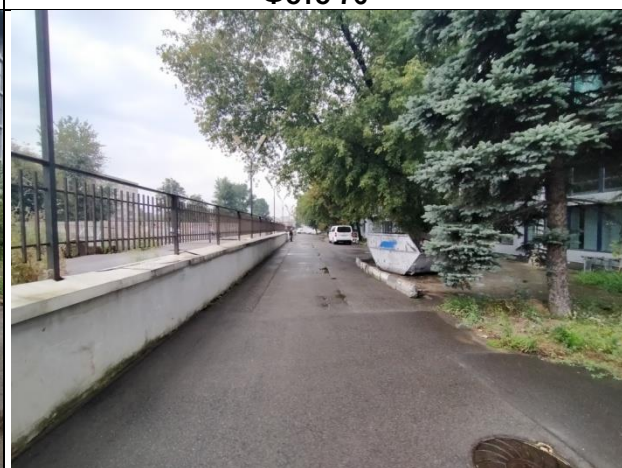


Фото 78



Фото 79

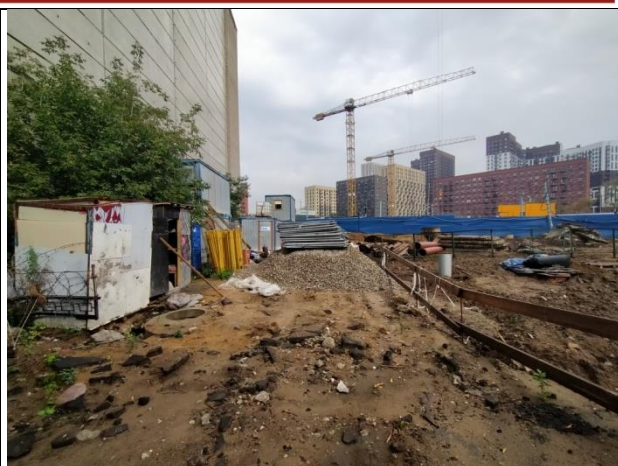


Фото 80



Фото 81



Фото 82



Фото 83

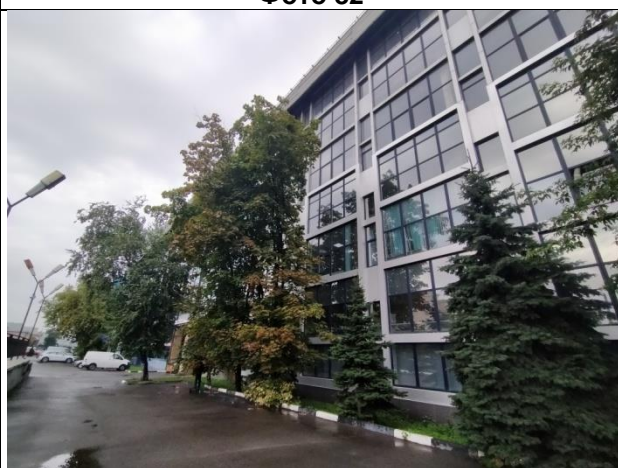


Фото 84



Фото 85

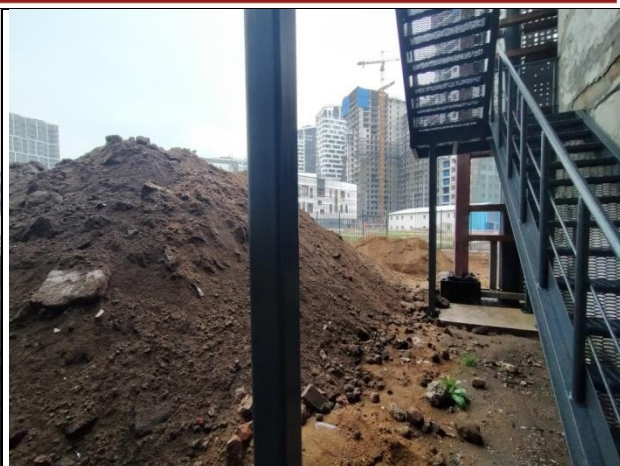


Фото 86



Фото 87

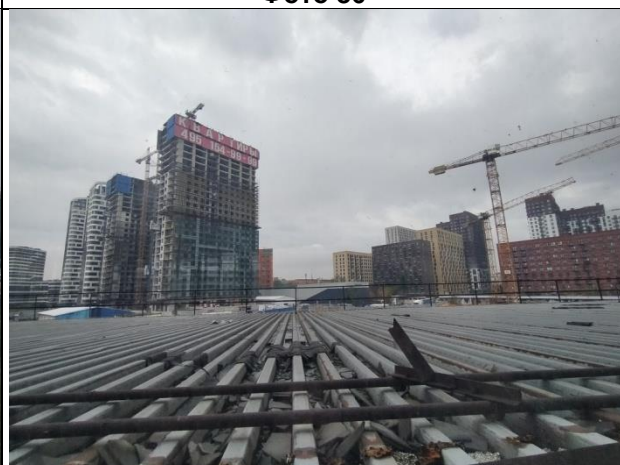


Фото 88



Фото 89

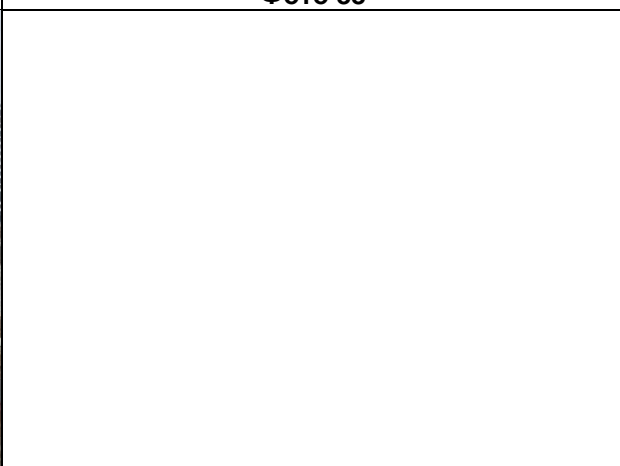


Фото 90

Помещения 1 этажа



Фото 91

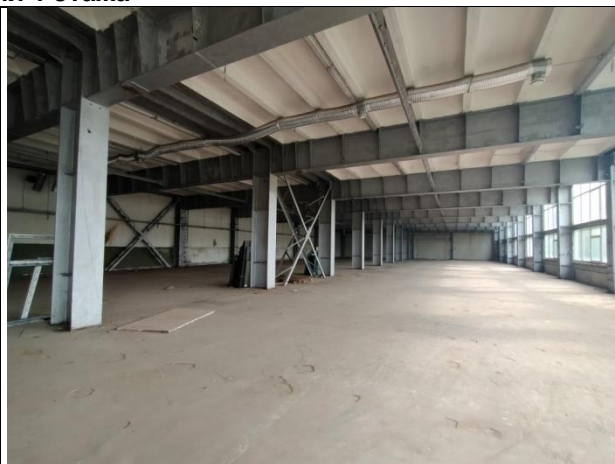


Фото 92



Фото 93



Фото 94



Фото 95



Фото 96



Фото 97

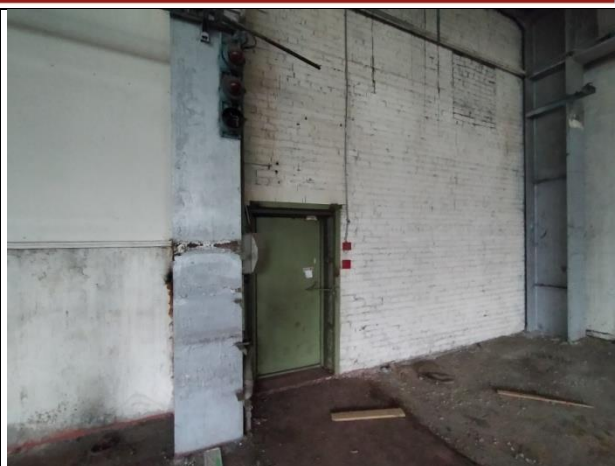


Фото 98



Фото 99



Фото 100

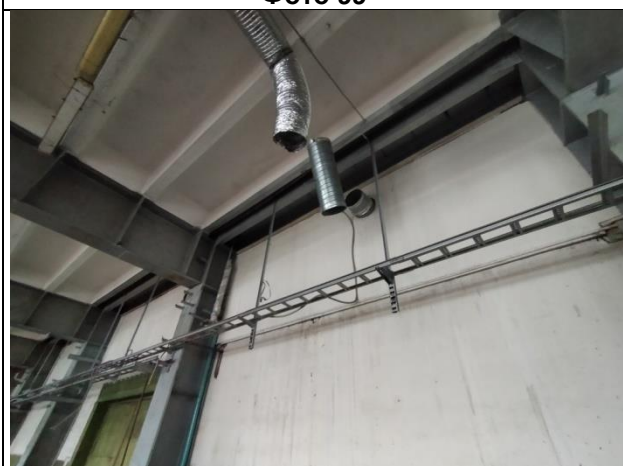


Фото 101



Фото 102

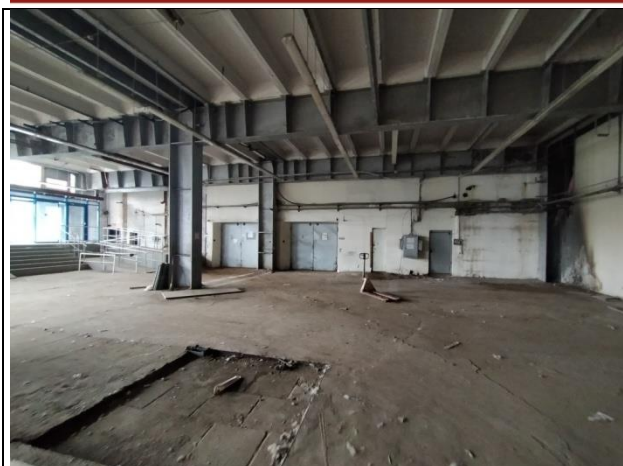


Фото 103



Фото 104

Помещения 2 этажа



Фото 105



Фото 106



Фото 107



Фото 108



Фото 109



Фото 110

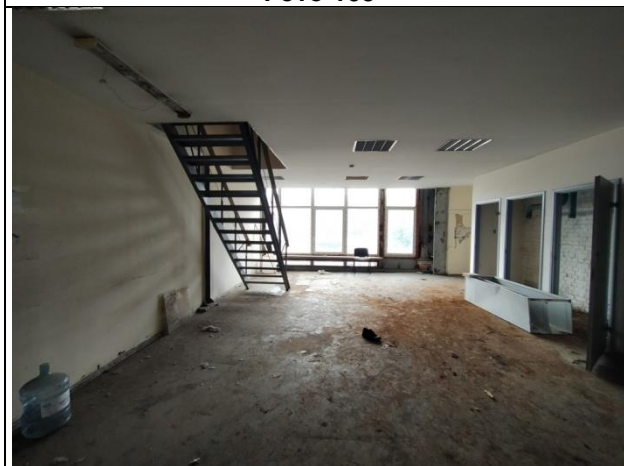


Фото 111



Фото 112



Фото 113



Фото 114



Фото 115



Фото 116

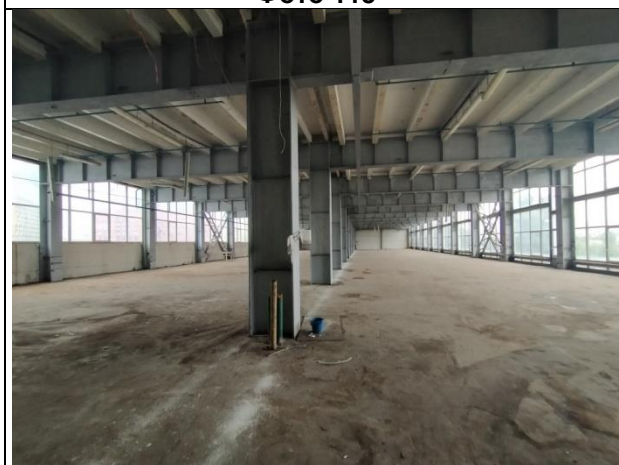


Фото 117

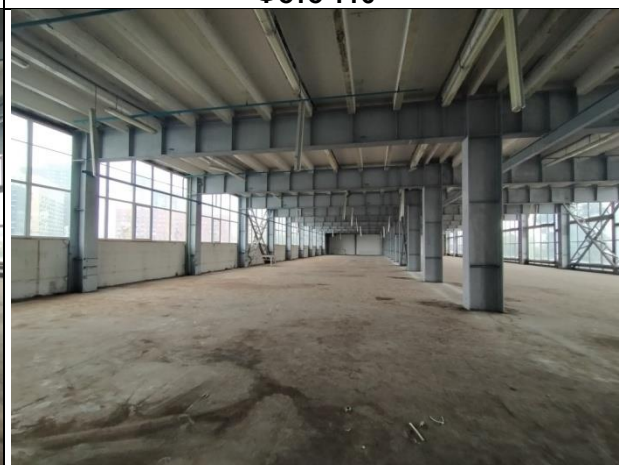


Фото 118

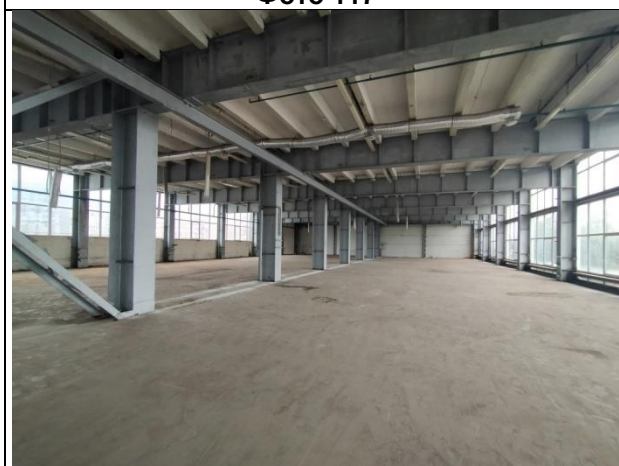


Фото 119

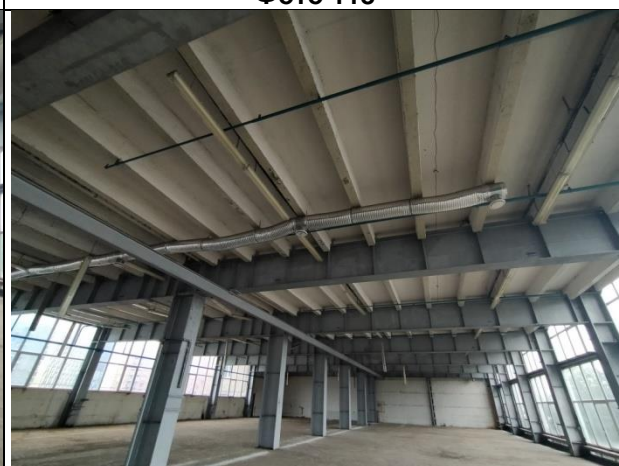


Фото 120



Фото 121



Фото 122

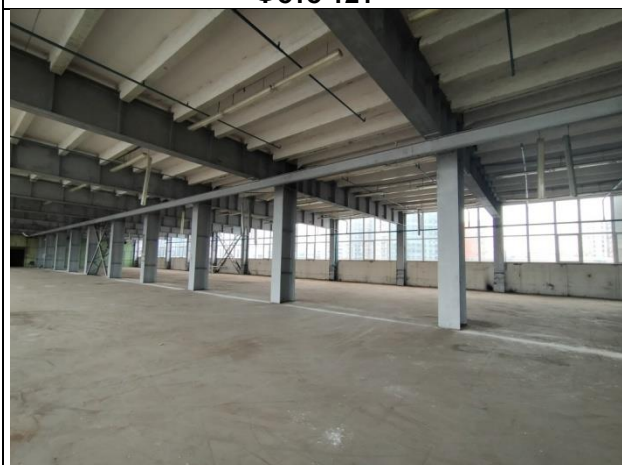


Фото 123



Фото 124



Фото 125



Фото 126



Фото 127



Фото 128



Фото 129



Фото 130



Фото 131



Фото 132

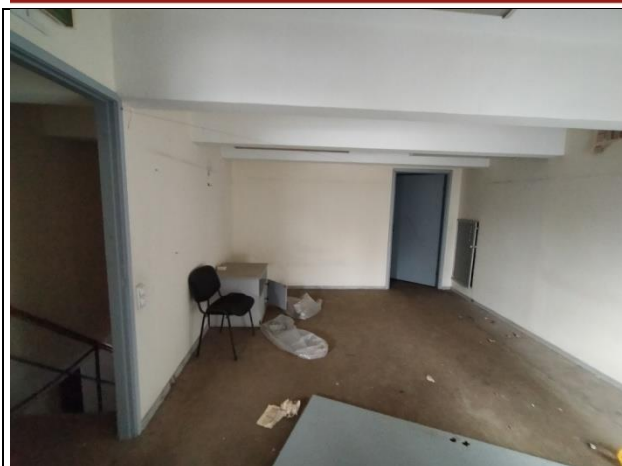


Фото 133



Фото 134



Фото 135

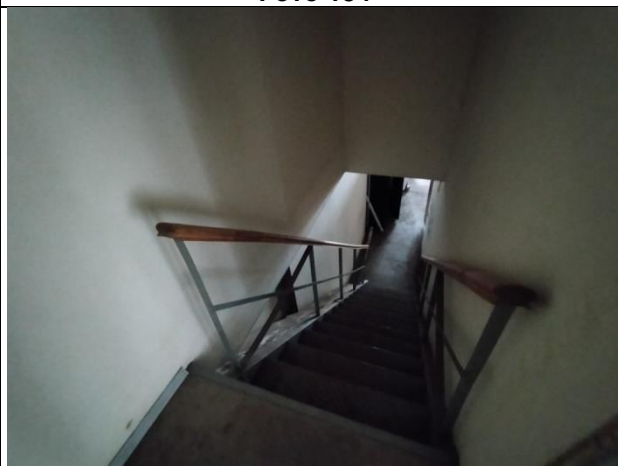


Фото 136

Помещения 3 этажа

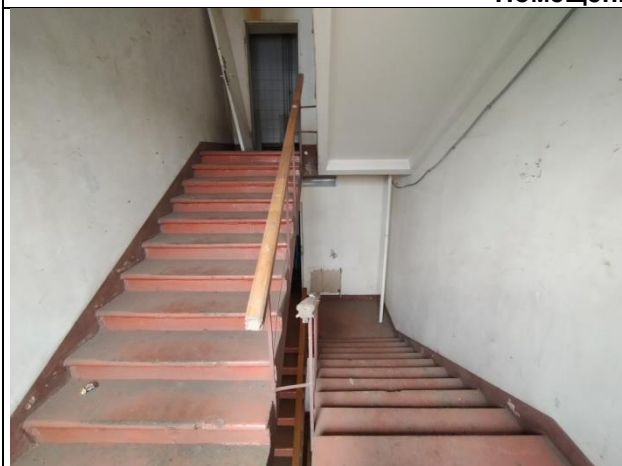


Фото 137



Фото 138



Фото 139



Фото 140



Фото 141



Фото 142

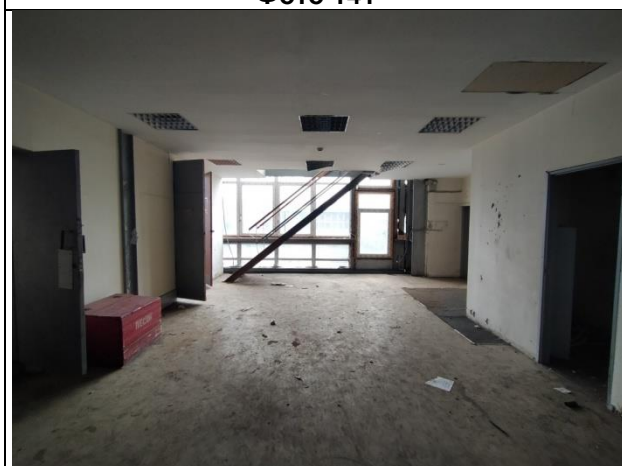


Фото 143



Фото 144



Фото 145



Фото 146



Фото 147



Фото 148

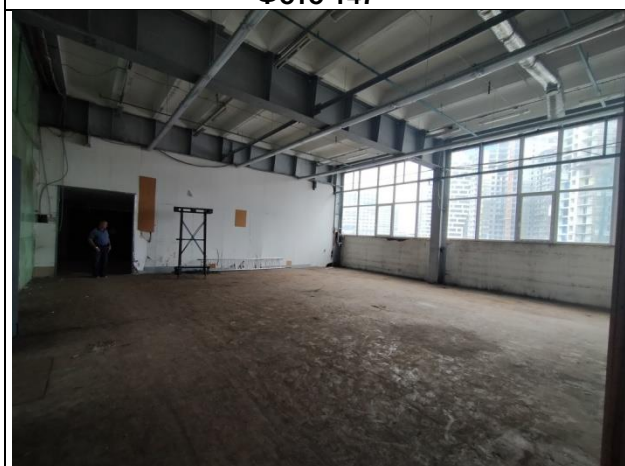


Фото 149



Фото 150

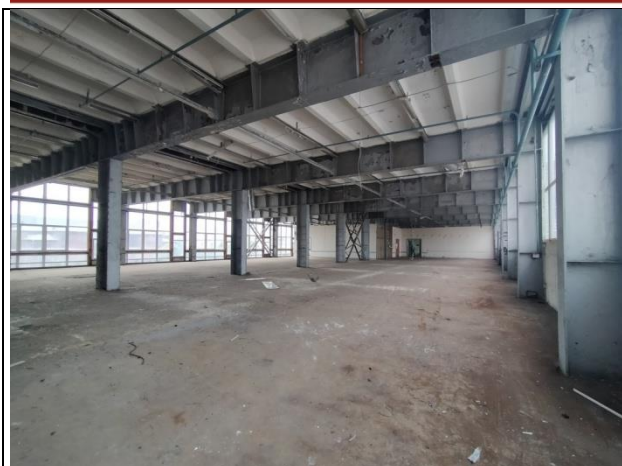


Фото 151



Фото 152



Фото 153



Фото 154

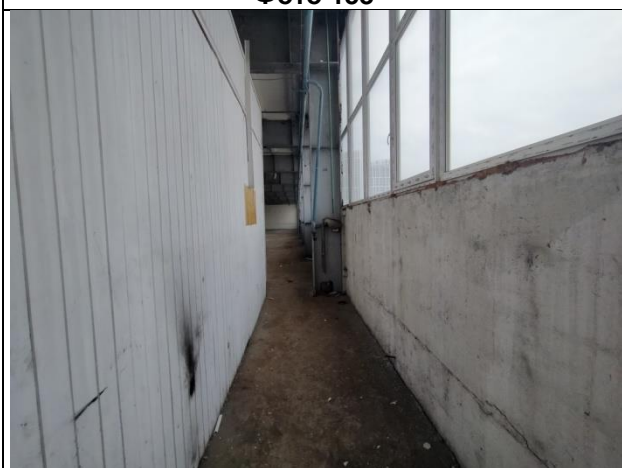


Фото 155

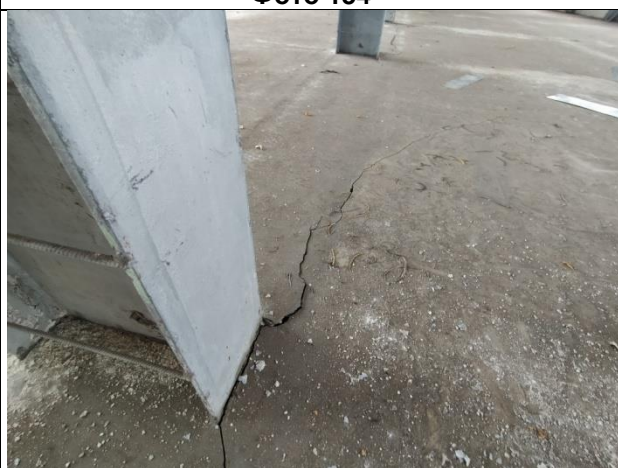


Фото 156



Фото 157

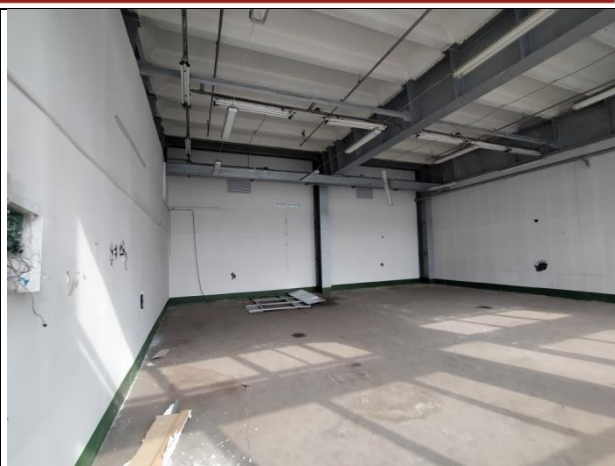


Фото 158

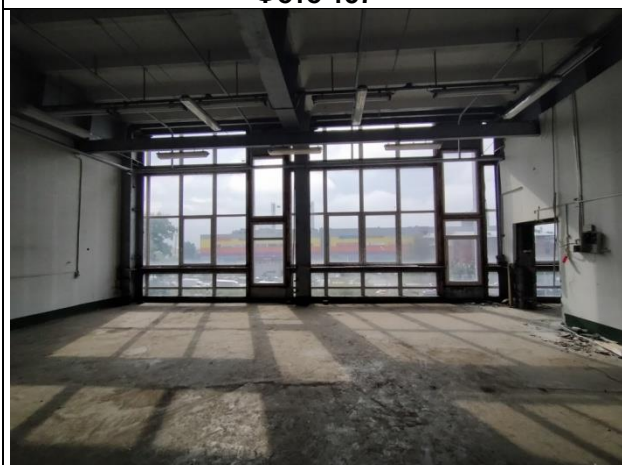


Фото 159



Фото 160



Фото 161

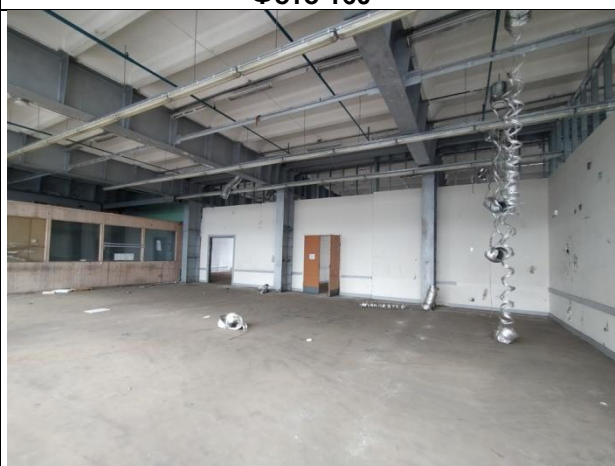


Фото 162



Фото 163

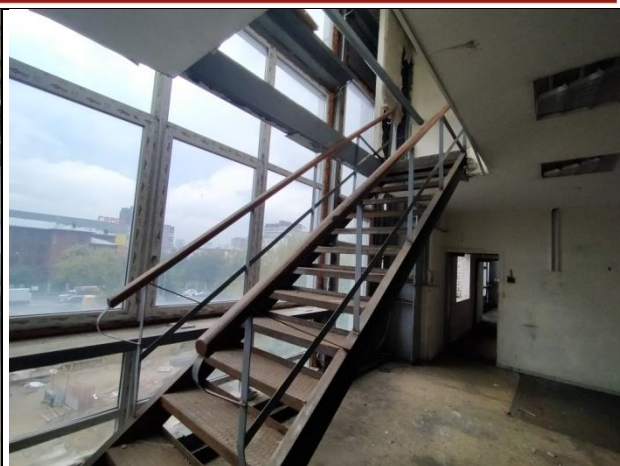


Фото 164



Фото 165

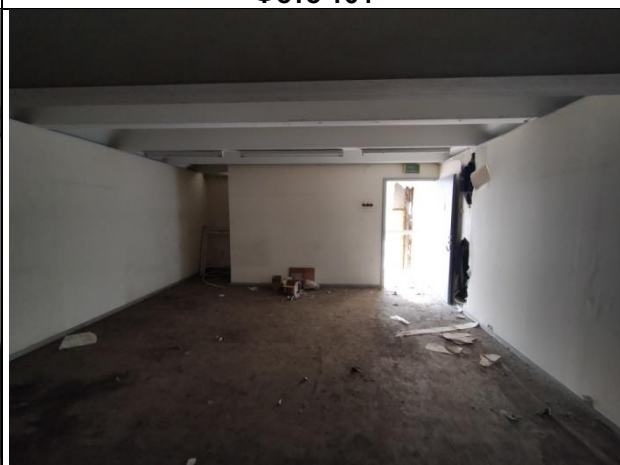


Фото 166

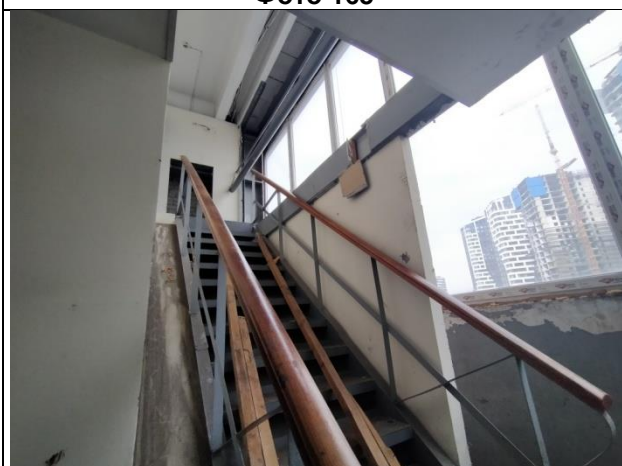


Фото 167



Фото 168

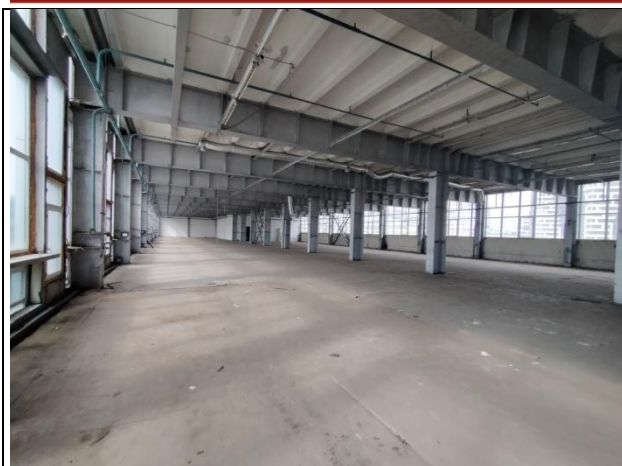


Фото 169



Фото 170



Фото 171

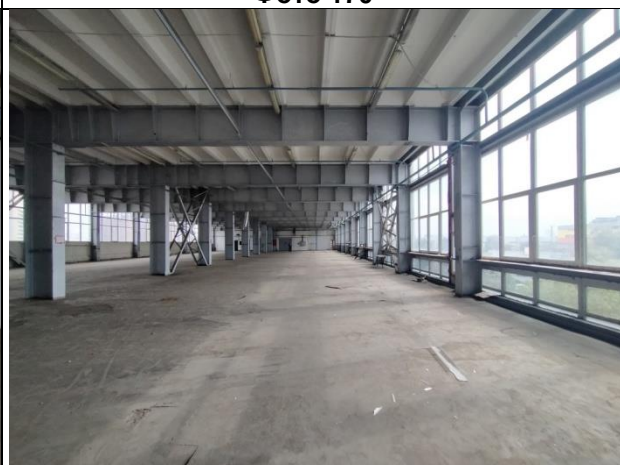


Фото 172



Фото 173



Фото 174



Фото 175



Фото 176



Фото 177



Фото 178

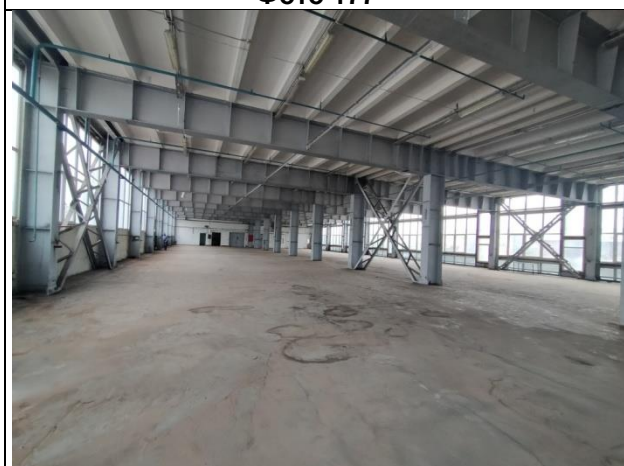


Фото 179



Фото 180



Фото 181



Фото 182

Помещения 4 этажа



Фото 183



Фото 184



Фото 185



Фото 186



Фото 187



Фото 188



Фото 189



Фото 190



Фото 191

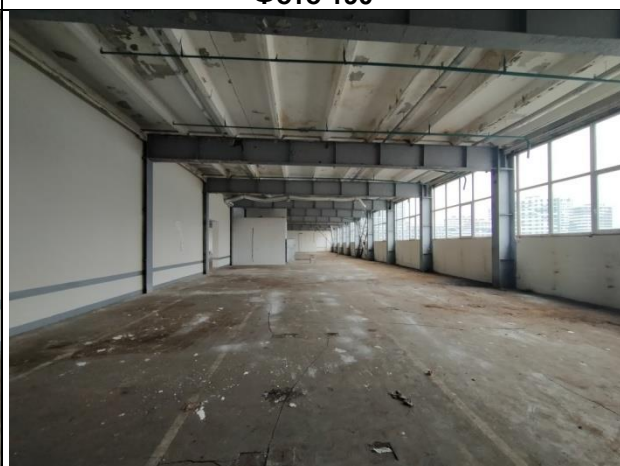


Фото 192



Фото 193



Фото 194



Фото 195



Фото 196

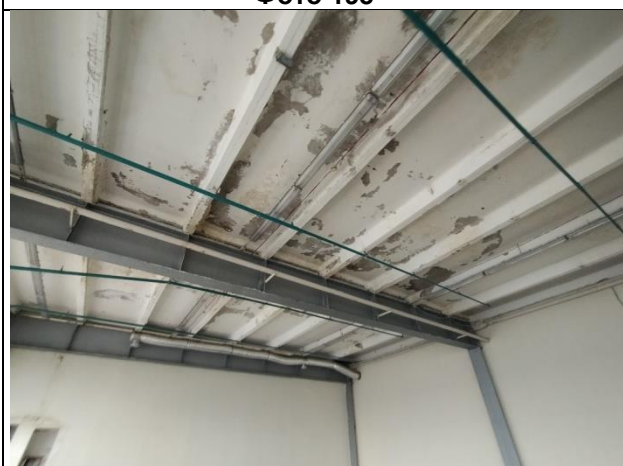


Фото 197



Фото 198



Фото 199



Фото 200



Фото 201



Фото 202

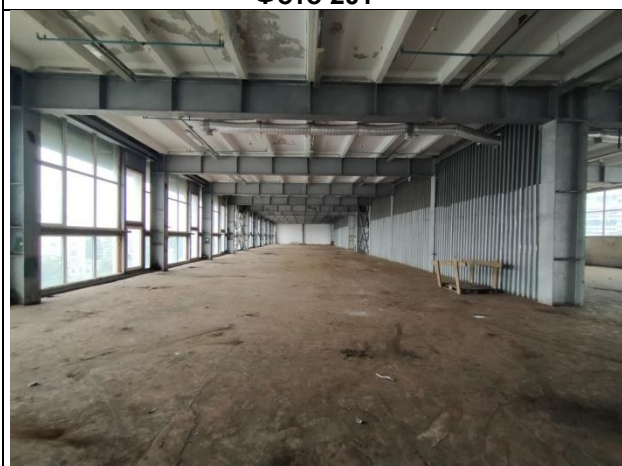


Фото 203

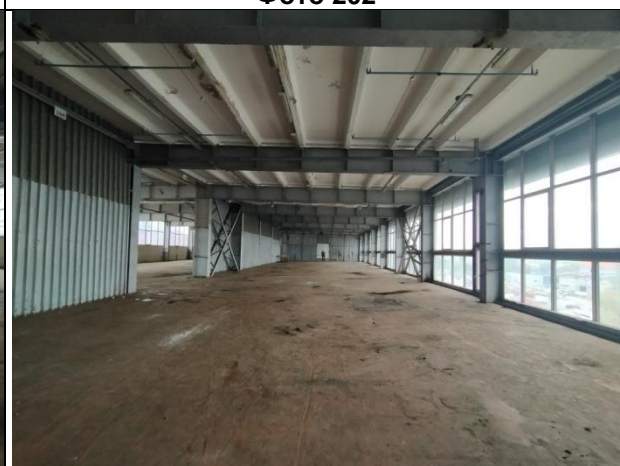


Фото 204



Фото 205



Фото 206

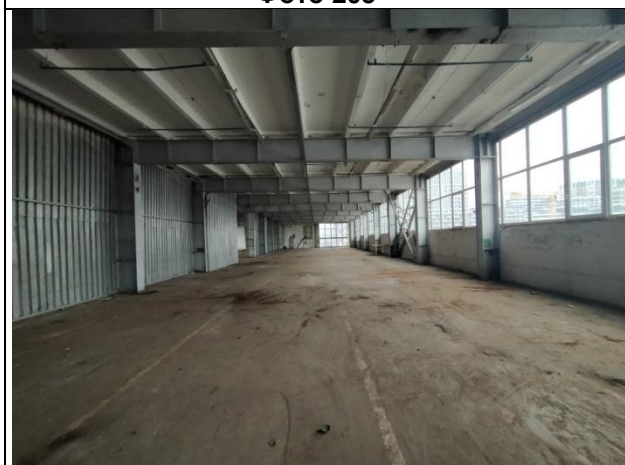


Фото 207



Фото 208



Фото 209



Фото 210

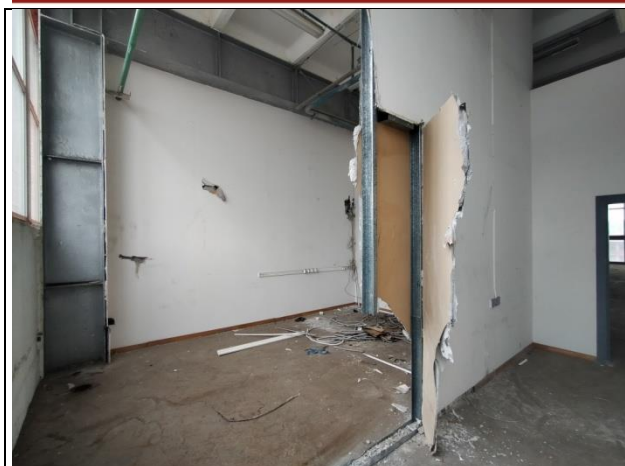


Фото 211



Фото 212

Помещения антресоли №4



Фото 213



Фото 214

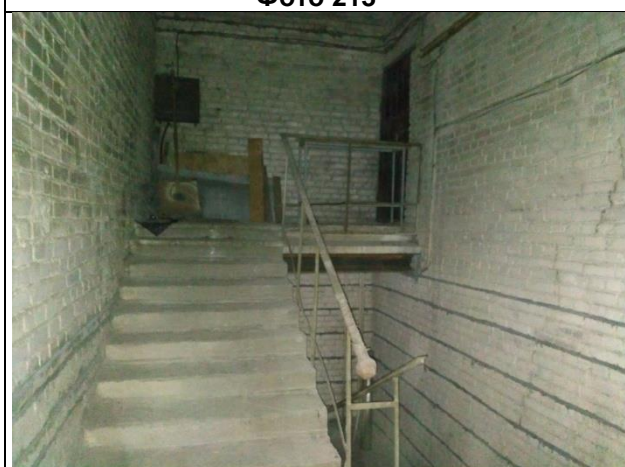


Фото 215

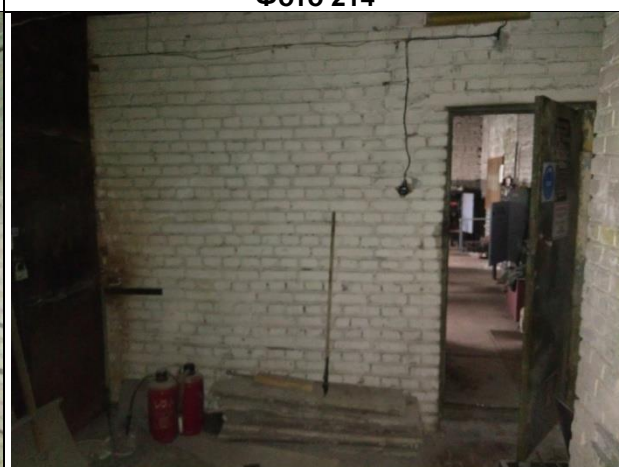


Фото 216



Фото 217



Фото 218



Фото 219



Фото 220

6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки представляют собой недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 21 и строение 22.

Здание находится в районе Лефортово ЮВАО г. Москвы, в зоне между ТТК и СВХ, ТТК и МКАД, в пешей доступности от станции метро «Авиамоторная» (12 мин, 930 м). Здание расположено на первой линии от шоссе Энтузиастов, в окружении жилой и коммерческой застройки, в черте развивающегося делового квартала. Объект оценки расположен в соседних здания – строение 21 и строение 22.

Местоположение Объектов оценки характеризуется отличной транспортной доступностью.

Расположение объекта оценки представлено на рис. 6.5. и 6.6.

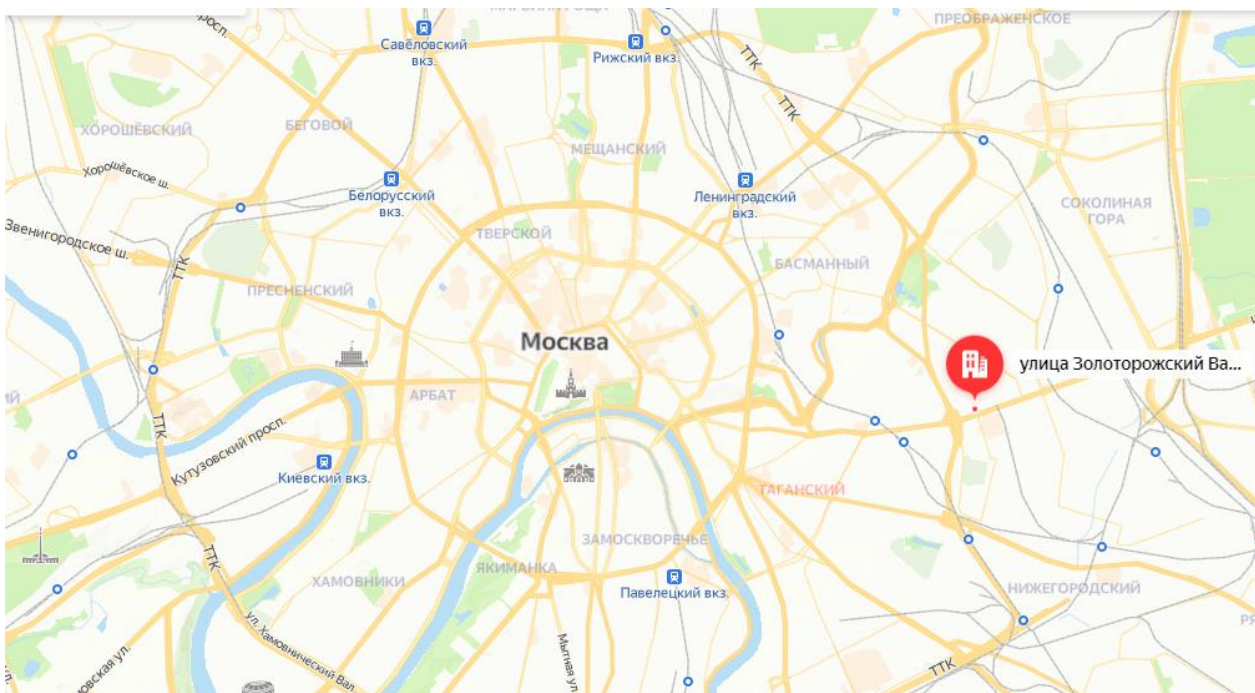


Рисунок 6.5. Расположение Объектов оценки на карте г. Москва

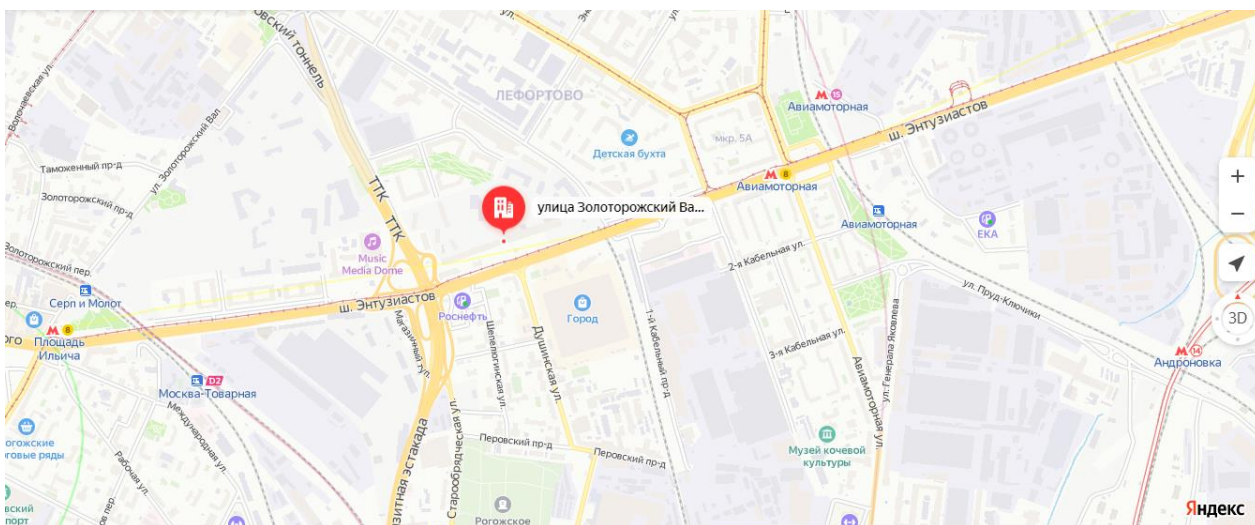


Рисунок 6.6. Локальное расположение Объектов оценки на карте г. Москва

Анализ местоположения Объектов оценки представлен ниже.

Таблица 6.11. Анализ местоположения Объектов оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес местоположения	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21 и строение 22
Административный округ/ район	ЮВАО, Лефортово
Ближайшая станция метро	м. Авиамоторная
Расстояние до ближайшего метро, мин.	Строение 21 -12 мин. пешком от станции метро «Авиамоторная», 930 м Строение 22 -13 мин. пешком от станции метро «Авиамоторная», 1,1 км
Транспортная доступность общественным транспортом	Отличная, остановки наземного общественного транспорта в 150 м
Положение	Между ТТК и МКАД
Наличие парковки/автостоянки	Наземная парковка на территории
Преобладающая застройка района местоположения	Район расположения характеризуется преимущественно жилой и коммерческой застройкой
Окружение объекта, наличие и уровень развития близлежащей инфраструктуры	Жилые кварталы, торговые и общественные объекты
Возможность удобного выезда на оживленные магистрали/ улицы города	Удобный выезд на шоссе Энтузиастов

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

6.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование документа	Источник информации	Примечание
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости	Копии документов предоставлены Заказчиком	Копии документов представлены в Приложении 4 настоящего Отчета
2	Договоры аренды земельных участков		
3	Поэтажные планы		
4	Выписки из технического паспорта на здание		
5	Кадастровые паспорта зданий		

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.⁴

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКА С СУЩЕСТВУЮЩИМИ УЛУЧШЕНИЯМИ

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

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

- Объекты оценки представляют собой нежилые помещения, следовательно, использование помещений в качестве жилых не соответствует критерию

⁴ В соответствии со статьей 13 главы IV ФСО №7.

юридической допустимости. Таким образом, дальнейшее рассмотрение объектов оценки в качестве жилых не проводилось.

- Оцениваемые помещения №№1,2 можно рассмотреть в качестве объектов офисного назначения. Для объектов данного формата традиционно важным является местоположение, окружающая застройка, планировка здания, площадь, состояние внутренней отделки, состав коммуникаций. Объекты оценки №№1,2 по всем параметрам соответствуют требованиям, предъявляемых рынком к объектам данного сегмента.
- Оцениваемое помещение №3 можно рассмотреть в качестве объекта офисного назначения после проведения реконструкции. Для объектов данного формата традиционно важным является местоположение, окружающая застройка, планировка здания, площадь, состояние внутренней отделки, состав коммуникаций. Объект оценки №3 по основным параметрам (кроме планировки, состояния отделки и состава коммуникаций, которые нивелируются после проведения реконструкции) соответствует требованиям, предъявляемых рынком к объектам данного сегмента.
- Оцениваемые помещения можно рассмотреть в качестве объекта торгового назначения. Для объектов данного формата традиционно важным является местоположение (плотность транспортных потоков в непосредственной близости от объекта), планировка, площадь, наличие витрин, состояние внутренней отделки. Оцениваемые помещения не соответствуют требованиям, предъявляемых рынком к объектам данного сегмента.
- Оцениваемые помещения можно рассмотреть в качестве объекта производственно-складского назначения. Для использования объектов данного формата традиционными важными являются такие факторы как транспортная доступность, окружающая застройка, планировка здания, высота здания (от 5 м и выше). Оцениваемые помещения не соответствуют требованиям, предъявляемым рынком к объектам подобного формата.
- Объекты оценки №№1,2 представляют собой нежилое здание бизнес-центра, соответственно, его можно рассмотреть в качестве объекта под офисные цели. Для объектов данного формата важным является местоположение, окружающая застройка, планировка здания, площадь, состояние внутренней отделки, наличие территории, состав коммуникаций. Здание по всем параметрам соответствует требованиям, предъявляемых рынком к объектам данного сегмента.

Таблица 7.1. Сводная таблица результатов анализа ННЭИ оцениваемых помещений

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

С точки зрения законодательной допустимости оцениваемые помещения может использоваться в качестве объекта административного назначения.

Таким образом, принимая во внимание фактическое использование объектов оценки №№1,2 (бизнес-центр), факторы финансовой целесообразности и физической возможности, а также максимальной продуктивности Оценщик предполагает, что фактическое использование помещений (бизнес-центр) является наиболее эффективным.

Таким образом, принимая во внимание возможное использование объекта оценки №3 под бизнес-центр после проведения реконструкции, факторы финансовой целесообразности и физической возможности, а также максимальной продуктивности

Оценщик предполагает, что использование помещений объекта оценки №3 для реконструкции под бизнес-центр является наиболее эффективным.

Ниже представлен анализ земельного участка как незастроенного с использованием вышеперечисленных критериев (см. Таблицу 7.2).

Таблица 7.2. Анализ использования участка земли как незастроенного

Параметры	Описание	
Наименование	Земельный участок	Земельный участок
Площадь участка, кв. м	1478	3421
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по документу	объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7)	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7))
Имущественные права	Право аренды	Право аренды
Ограничения	Н.д.	Н.д.
Законодательно допустимое использование участка в качестве незастроенного	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Физически возможное использование участка в качестве незастроенного	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Финансово целесообразное использование участка в качестве незастроенного	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
Максимально эффективное использование земельного участка в качестве незастроенного	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров

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

Принимая во внимание тот факт, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений №№1,2 является их текущее фактическое использование (бизнес-центр), и учитывая приведенное выше положение ФСО №7, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под размещение объектов делового назначения, в том числе офисных центров.

Принимая во внимание тот факт, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения №3 является его использование для реконструкции под бизнес-центр, и учитывая приведенное выше положение ФСО №7, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование под размещение объектов делового назначения, в том числе офисных центров.



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

В дальнейших расчетах Оценщиком определялась стоимость Объектов оценки №№1,2 исходя из их фактического использования - административное назначение: бизнес-центр класса В, объекта оценки №3 из возможного использования для реконструкции под бизнес-центр класса В.

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

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

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

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ⁵.

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

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

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

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

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

⁵Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>
<https://www.economy.gov.ru/material/file/79556ff6809b31fdf706b308bb20f574/20210112.pdf>
<https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>

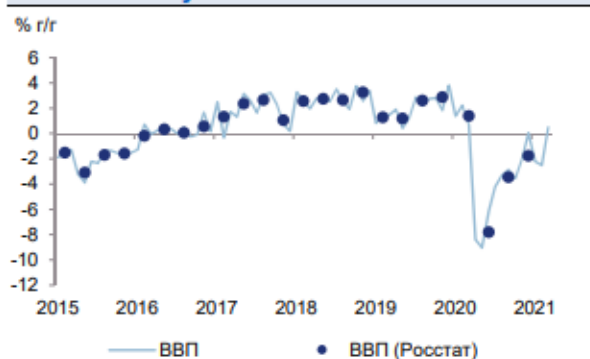
В июне ВВП, по оценке, достиг допандемийного уровня⁶ (+0,1% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июню 2020 г. составили 8,5% г/г (к июню 2019 г.: +1,9%), по итогам 2 кв. 2021 г. – 10,1% г/г (+1,5% ко 2 кв. 2019 года).

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

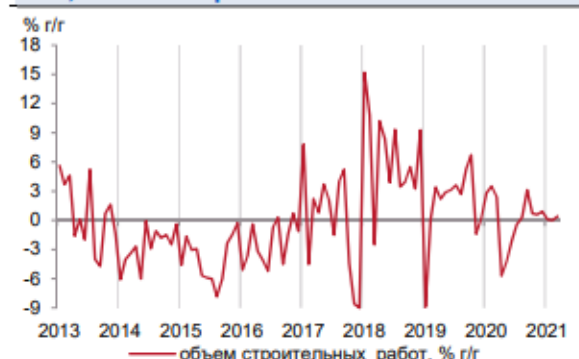
На потребительском рынке в июне восстановление несколько замедлилось. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг⁷, по оценке, был на 0,5% SA ниже допандемийного уровня (май: -0,2% SA). Оборот розничной торговли, по оценке, опустился чуть ниже допандемийного уровня впервые с начала года. В секторе услуг восстановление продолжается, при этом показатели пока не достигли допандемийных уровней как по объему платных услуг населению (-0,6% к 4 кв. 2019 г.), так и по обороту общественного питания (-6,8% к 4 кв. 2019 г.).

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

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис.8.1. Динамика ВВП и объема строительных работ

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

⁶ Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4 кв. 2019 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

⁷ Квартальные данные уточнены после получения данных годового сплошного статистического наблюдения за организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, и ежегодных выборочных обследований малых предприятий, микропредприятий и индивидуальных предпринимателей, а также за счет дооценки объемов платных услуг населению на основе административных источников (ФНС России) о доходах самозанятых.

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.2. Картина деловой активности

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

3

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

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

Таблица 8.3. Индикаторы инфляции

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

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

Источник: МЭР РФ

8.2. ВЛИЯНИЕ ВСПЫШКИ COVID-19 НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ⁸

11.03.2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила вспышку коронавирусной инфекции COVID-19 пандемией. Данное обстоятельство спровоцировало ряд непрогнозируемых изменений экономического положения в мире: падение и нестабильность рынков; вне рыночные механизмы регулирования экономики; значительная неопределенность будущего и связанная с ней неработоспособность

⁸ Источники: <https://srosovnet.ru/press/news/260320/>, <https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/russia/ru/jll-covid-19-impact-on-the-global-real-estate-market.pdf>.

большинства методик прогноза, основанных на анализе ретроспективы.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки на рынке существует значительная неопределенность, в связи с чем стоимость, оцениваемая в рамках настоящего Отчета, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки).

В краткосрочной перспективе влияние на мировой экономический рост неоспоримо – те страны, где вспышка вируса проявилась наиболее интенсивно, уже ощущают ее последствия.

Несмотря на то, что незамедлительный спад со стороны спроса очень заметен в ритейле и гостиничном секторе, некоторые отрасли более подвержены сбоям цепочек поставок. Нарушения уже начались в таких отраслях, как автомобильная, авиационная, химическая промышленности, сектор потребительских товаров, и нам еще только предстоит оценить полноценный эффект от распространения вируса. С другой стороны, фармацевтическая и медицинская отрасли, скорее всего, ощутят резкий рост спроса.

Инвестиционная активность, вероятно, замедлится во втором полугодии 2021 года, поскольку инвесторы отреагируют на неопределенность, причем сектор розничной торговли и гостиничного бизнеса будет в наибольшей степени затронут. Ожидается переход к защитной стратегии с вниманием к основным источникам риска, которые включают стабильность дохода, критичность наличия объекта для бизнеса и плотность арендаторов и клиентов.

Объем инвестиций в недвижимость серьезно менялся во время предыдущих кризисов, но общим трендом по истечении времени было увеличение объема инвестиций в данном секторе, и в текущих условиях нет причин для изменений. Недвижимость по-прежнему предлагает привлекательную доходность по сравнению с другими типами активов.

Вызванное пандемией нарушение работы глобальных цепочек поставок является основным эффектом для промышленного и логистического сектора. Снижение активности в основных портах и аэропортах приводит к снижению коэффициента использования ресурсов или их простаиванию. Пандемия может поднять проблему устойчивости цепочки поставок и ее гибкости в случае внешнего шока.

Основная угроза для рынка сейчас – это банкротство компаний, которые не смогут пережить текущую ситуацию и перестанут исполнять обязательства по аренде офисных помещений. Как следствие, возникнет давление на объем свободных площадей на рынке. Однако прошедшие кризисы научили девелоперов планировать строительство исходя из реалистичной оценки спроса, чтобы максимально быстро реализовывать офисные площади в объектах, введенных в эксплуатацию.

В краткосрочной перспективе арендаторы и арендодатели будут вынуждены находить гибкие решения, которые позволят всем сторонам удержаться на плаву в непростое для бизнеса время. Кризис конечен, поэтому в среднесрочной перспективе офисный рынок Москвы стабилизируется. Дальнейшая динамика рынка будет напрямую зависеть от скорости восстановления бизнес активности в целом.

Многие арендаторы, оказавшись в текущих условиях, пересмотрят свой подход как к организации труда и планированию офисного пространства, так и внедрению повышенных требований к гигиене рабочего пространства. Как правило, привычки, сформированные во время кризисных периодов, остаются надолго.

Аналитики CBRE не ожидают массового перевода сотрудников на удаленную работу, однако частично работодатели продолжают использовать данный подход. Компании с течением времени будут внедрять формат гибкого офисного пространства, что позволит

эффективно использовать офисную площадь и повысить утилизацию занимаемых площадей. Стандарты зеленой сертификации будут рассматривать не просто как инструмент для уменьшения операционных расходов и как элемент социальной ответственности компании, но и как базовое условие создания здоровой и благоприятной среды в офисе.

Основные тенденции, которые будут характерны для офисного рынка после восстановления бизнес активности:

1. Новый подход к оценке необходимых офисных площадей для повышения эффективности их использования в связи с пересмотром организации рабочего процесса. Компании продолжат использовать формат «работа из дома», однако вряд ли данный подход будет иметь массовый характер.
2. Компании будут внедрять гибкие подходы организации рабочего пространства, зонирование офиса исходя из бизнес-потребностей и применение незакрепленных рабочих мест.
3. Формирование субаренды как отдельного офисного субрынка. После кризиса 2008 года 22% от общего объема свободных офисных площадей в Центральном деловом районе предлагалось в субаренду. Данный показатель является высоким, на стабильном рынке он находится в диапазоне 1-2%. Сегодня еще рано судить о количестве квадратных метров, которые могут быть доступны для субаренды вследствие корректировок планов компаний.
4. Дефицит качественного продукта. Спрос на проекты build-to-suit в 2021-2022 годах Деловая активность восстановится, компании продолжат свое развитие. Хотя, конечно, будут внесены поправки в стратегии. Крупные компании разморозят свои планы относительно поиска новых офисных помещений, предложение которых будет ограничено.
5. Фокус на поддержание здоровой среды в офисном пространстве. Ожидается, что текущая ситуация ускорит внедрение стандарта WELL на московском рынке. WELL Building Standard™ (WELL) существует с 2014 года. Применение данного стандарта означает, что компания создает для сотрудников здоровую и устойчивую рабочую среду. Инвесторы будут уделять больше внимания качественным объектам недвижимости, сертифицированным по зеленым стандартам, и будут включать критерии устойчивости и благополучия в свою стратегию развития портфеля недвижимости для того, чтобы обеспечить соответствие объектов этой долгосрочной тенденции.
6. Увеличение спроса на такие гибкие офисные решения, как коворкинги и сервисные офисы, которые могут стать для ряда компаний альтернативой аренде традиционного офиса. Данные решения не требуют капитальных затрат, что будет иметь значение для арендаторов в период восстановления для сокращения расходов. Быстрый выход из договора аренды: после текущих событий многие арендаторы начнут ценить подобную возможность.
7. Новая конфигурация коворкингов, спрос на индивидуальные рабочие зоны. Текущие события, как минимум в среднесрочной перспективе, отразятся и на организации самих коворкингов. В краткосрочном периоде люди продолжают применять усиленные меры гигиены и социального дистанцирования. Таким образом, коворкингам для привлечения клиентов может потребоваться применение новой конфигурации внутри открытого пространства, которое ранее использовалось для незакрепленных рабочих мест. Скорее всего, компании-арендаторы будут ожидать большего предложения частных кабинетов, закрытых зон для работы. Большие конференц-комнаты на ближайшее время также могут быть переоборудованы под изолированные рабочие места.⁹

⁹ <https://zдание.info/2393/2420/news/14273>

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

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

Объектами оценки являются недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 21. Данные объекты относятся к сегменту рынка офисной недвижимости класса A/B+.

Классификация офисной недвижимости

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

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

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

В основу классификации положены основные характеристики:

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

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

Таблица 8.4. Классификация офисной недвижимости (ABCProperty)¹⁰

Основные характеристики	Класс "А"	Класс "В"
Местоположение объекта	центр или рядом с центром города на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	не центральные районы города; рядом с транспортными магистралями
Состояние объекта	новостройка, отделка высокого качества	эксплуатация до 10 лет, качественная отделка в хорошем состоянии
Конструктивные и планировочные решения объекта	высота потолков - не менее 3м, просторные зоны общего пользования	высота потолков - не менее 3м, качественные, хорошо оснащенные зоны общего пользования
Паркинг	многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	организованная охраняемая парковка с охраной и удобным подъездом
Инфраструктура	высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц-залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц-залы и бытовое обслуживание

¹⁰ http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php

Класс "С"	Класс "D"
окраина города, неудобный подъезд	на окраине города, на территории реструктурированных предприятий, в жилых домах
эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии	удовлетворительное состояние, требующее ремонта
высота потолков - не менее 2,7 м, коридорная система,	Не качественные планировки, коридорная система, размещение в подвальных, полуподвальных помещениях
ограниченная возможность паркинга	стихийная парковка без охраны
неразвитая инфраструктура обслуживания арендаторов	отсутствие инфраструктуры обслуживания арендаторов

Таблица 8.5. Классификация офисной недвижимости

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1. Основные инженерные характеристики			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции «интеллектуального здания»			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
Система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке			Центральная система отопления, вентиляции
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>обязательно</i>
1.3. Система пожарной безопасности			
Наличие современной системы пожарной безопасности			Рабочая система пожарной сигнализации
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>
1.4. Лифты			
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей		Наличие лифта для зданий высотой 3 и более этажей
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
1.5. Электроснабжение			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
<p>Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади должна быть минимум 70 VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения</p>	<p>Электроснабжение второй категории ответственности. Но для зданий повышенной этажности – первой категории</p>		
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
1.6. Система безопасности			
<p>Современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность доступа для арендаторов 24x7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания)</p>	<p>Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа</p>	<p>Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания</p>	<p>Охрана здания, контроль доступа</p>
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
2.2. Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7 м и выше			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.3. Планировка			
<p>Эффективная планировка этажа, позволяющая сдавать как открытое пространство, так и небольшие офисы</p>			<p>Кабинетная система планировки этажа</p>
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.4. Обеспечение доступности помещений для маломобильных групп населения			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
<p>Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений</p>	<p>Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада</p>		
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
2.6. Фальшпол			
<p>Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола</p>			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>	<i>не применимо</i>
3. Местоположение и доступность			
3.1. Местоположение			
<p>Хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие промышленные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)</p>			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
3.2. Транспортная доступность			
<p>Удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий</p>			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
4. Парковка			
4.1. Описание парковки			

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Охраняемая гостевая парковка		Организованная парковка	
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
5. Право собственности			
5.1. Собственность			
Здание принадлежит одному владельцу (здание не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
6. Управление зданием и услуги для арендаторов			
6.1 Управление зданием			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>
6.2. Телекоммуникационные провайдеры			
Не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
6.3. Входная группа			
Эффективно организованная зона ресепшн; информационное табло; система навигации			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
6.4. Услуги для арендаторов			
Профессионально организованное питание для сотрудников			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>
7. Прочее			
7.1. Видимость здания			
Хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>	<i>не применимо</i>
7.2. Архитектурная ценность объекта			
Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города и не конфликтует с окружающей застройкой			
<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
7.3. Возможность заключения долгосрочного договора			
<i>обязательно</i>	<i>обязательно</i>	<i>факультативно</i>	<i>не применимо</i>
7.4. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование «зеленых технологий» при строительстве			
<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>	<i>факультативно</i>

Проведя анализ всех групп факторов, влияющих на класс объекта недвижимости приведенных выше, Оценщик пришел к выводу, что Объект оценки может быть отнесен к классу «А / В+».

8.4. КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2021 В Г. МОСКВЕ¹¹

Предложение

По итогам I пол. 2021 года совокупный объем офисов на московском рынке составил 17,4 млн м², из которых 4,94 млн м² относятся к классу А, а 12,5 млн м² – к классу В. После неопределенности рынка и сниженной активности девелоперов, в результате чего совокупный ввод офисных площадей в 2020 году составил всего 224,4 тыс. м², в первые полгода ввелось сразу более 446 тыс. м², что превышает совокупные показатели 2016 – 2020 годов. Завершилось строительство одного из крупнейших московских офисных проектов – «Ростех-Сити», арендуемая площадь которого составляет 173,6 тыс. м². Также произошел официальный ввод более 128 тыс. м² арендуемой площади объекта «Сбер-Сити» на Кутузовском проспекте. Среди введенных проектов можно отметить также БЦ «Два капитана», арендуемая площадь которого составила 79,8 тыс. м², и «Аркус IV» (18 тыс. м²). Несмотря на большие площади новых объектов, роста показателя вакантности не отмечено: «Ростех-Сити» и «Сбер-Сити» были возведены под нужды «Ростеха» и Сбера соответственно, БЦ «Два Капитана» также не вышел на спекулятивный рынок, так как возводился под нужды структур правительства, которые разместят там свои офисы. Фактически, половину вакантности среди нового предложения формируют площади БЦ «Аркус IV», введенного в I кв. 2021 года.

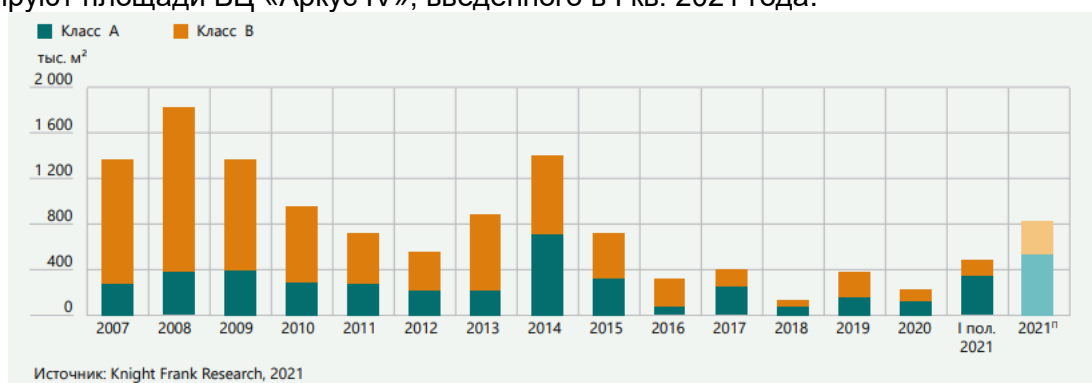


Рис. 8.6. Динамика ввода в эксплуатацию офисов класса А и В

В 2021 году ожидается ввод еще порядка 220 тыс. м². С учетом результатов I пол. 2021 г. совокупный результат года может превысить отметку в 650– 690 тыс. м², что станет максимальным результатом за последние семь лет. При этом объекты, реализуемые под конкретного пользователя, будут все чаще появляться на рынке.

¹¹ <https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskvy>

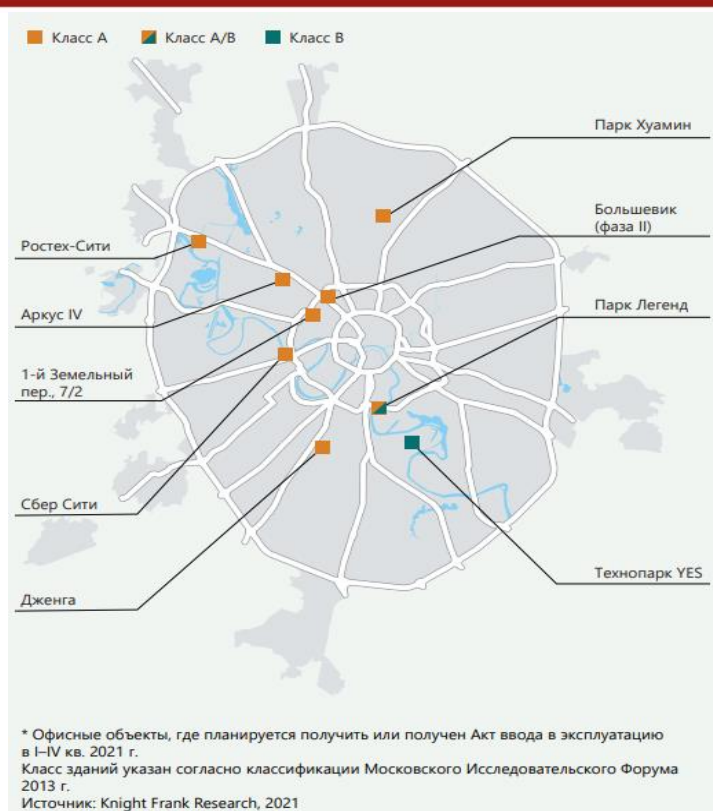


Рис. 8.7. Объекты введенные и планируемые к вводу в 2021 г.

С начала года доля свободных площадей в классе А снизилась на 1 п. п. – до 10,8%, свободными на текущий момент остаются около 530 тыс. м² офисов. В классе В изменения показатель находится на отметке 5,8%, что на 0,3 п.п. ниже результата 2020 года, общий объем свободных площадей – почти 730 тыс. м². Факторами такой динамики показателей является высокий уровень арендной активности в первой половине 2021 года – доля сделок новой аренды в структуре сделок растет, формируя высокий показатель офисного поглощения. Также стоит отметить тот факт, что более 85% введенных в эксплуатацию объектов являются проектами, возведенными под нужды корпораций, и на рынке оказалась лишь небольшая спекулятивная часть ввода, большую часть которой сформировал проект «Аркус IV» (17 975 м²), который оказался незаполненным. К концу 2021 года ожидается дальнейшее снижение показателя, до 9,6-9,8% в классе А и до 5,1-5,3% в классе В. В конце 2020 года был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей, причем основной объем такого типа сделок пришелся на конец года в силу завершения переговоров арендаторов, которые приняли решение о реконфигурации своих пространств в первые месяцы ограничительных мер из-за пандемии. В I пол. 2021 года уже видна большая активность при заключении договоров новой аренды: доля таких сделок составила 53% против 47% сделок по оптимизации договоров на пространства и арендную плату.

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

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

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

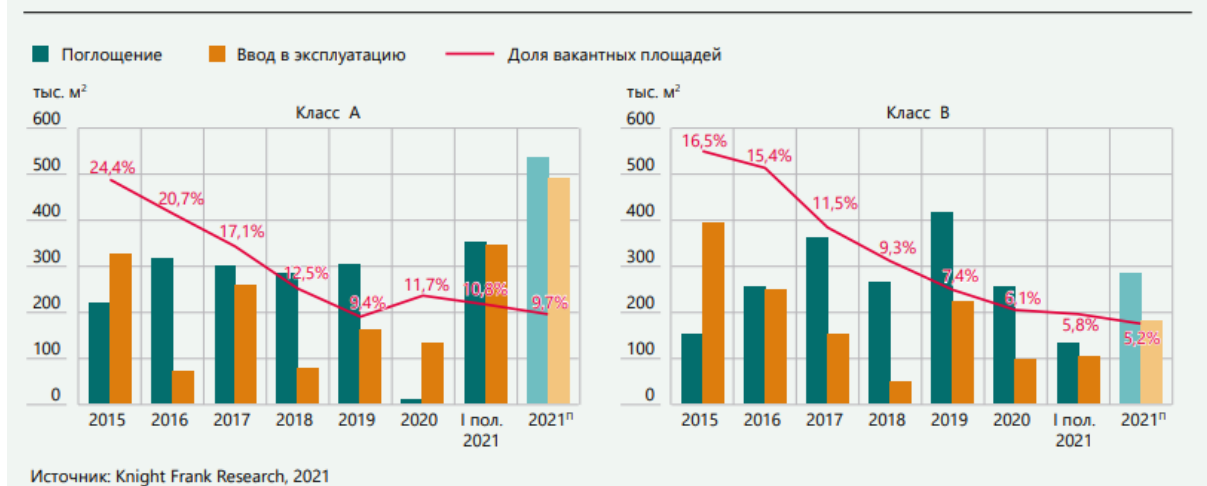


Рис. 8.8. Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей

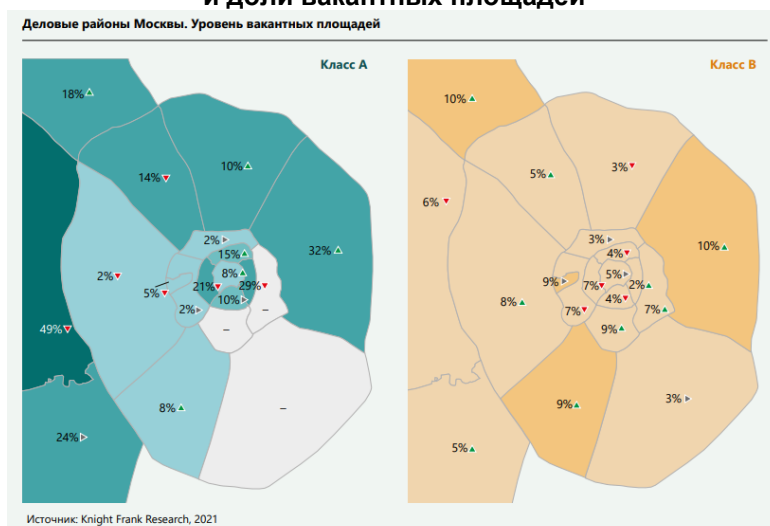


Рис. 8.9. Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей

Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – в I пол. 2021 года существенно вырос и составил 481,2 тыс. м² против 262,1 тыс. м². по итогам всего 2020 года. Рост показателя поглощения связан как с повышением активности пользователей офисов, которые не просто меняют локацию офиса, но и увеличивают занимаемую площадь, так и с появлением на рынке зданий в формате BTS, которые создаются под определенного пользователя и выходят на рынок заполненными. Более того, отмечается заключение достаточно крупных сделок по объему площадей, что связано с расширением больших корпораций, которые пока не подобрали или не построили собственные штаб-квартиры, например, Ozon, Яндекс, а также структуры, связанные со Сбером. Ожидается, что в ближайшее время именно компании IT-сектора будут формировать значительную часть поглощения. В структуре спроса на офисы компании сектора ТМТ (Технологии/ Медиа/Коммуникации) были лидерами в первые три месяца 2021 года с долей в 33%. На

втором месте оказались представители сферы Банки/ Финансы/ Инвестиции с долей в 16%. Средний размер сделки аренды составил в I пол. 2021 1 549 м².



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



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

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

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

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

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

Стоит отметить, что в структуре новых арендных сделок выросла доля сделок предварительной аренды, компании подписывают договоры на аренду офисных площадей еще до официального получения объектом разрешения на ввод. В частности, текущая крупнейшая сделка 2021 года – аренда более 9 тыс. м² объекта 1-й Земельный пер., 7/2 Совкомбанком, была сделкой предварительной аренды. В первой половине 2021 года также отмечены крупные сделки аренды гибких офисов. Несмотря на то, что ранее данный сектор, как правило, выбирали компании ТМТ сектора, все больше корпораций из разных сфер деятельности выбирают подобный формат размещения. Рынок гибких офисов продолжает развиваться значительными темпами, в том числе появляются новые профессиональные операторы гибких пространств – из последних появившихся крупных игроков данного сектора можно выделить FLEXITY и Pridex.

Коммерческие условия

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка ставки аренды офисов выросли в I пол. 2021. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов выросла на 2,0% по сравнению с началом года и сейчас находится на уровне 26 038 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В ставка аренды также немного возросла по сравнению с началом года – на 1%, т. е. до 17 304 руб./м² /год (без учета операционных расходов и НДС). Если ранее рост ставки аренды был преимущественно рыночным и обусловлен повышением активности арендаторов и дефицитом качественных объектов в ключевых деловых районах, то сейчас рост в том числе обусловлен повышением себестоимости строительства, что будет влиять в особенности на коммерческих условий в новых проектах, которые появятся на рынке в 2023-2024 году.

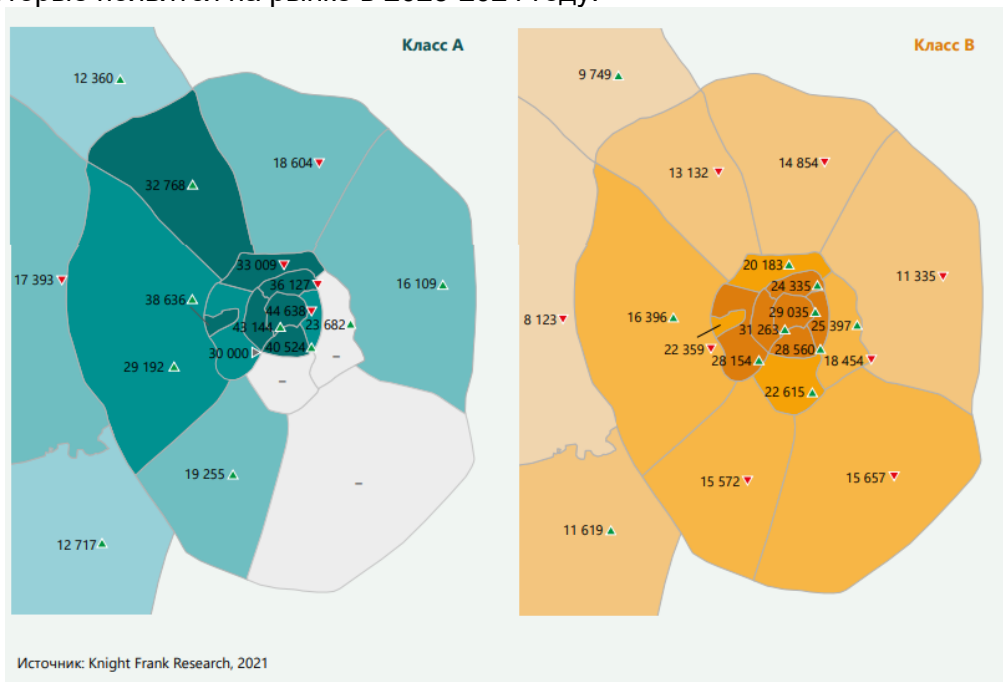


Рис. 8.13. Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год

В первом квартале 2021 года на рынке офисной недвижимости класса С произошла очередная существенная волна ротации арендаторов, которая заметно увеличила долю вакантных площадей в особняках и административных зданиях в центре и способствовала росту ставок на помещения за пределами Садового кольца.

Стоимость аренды самых доступных по цене офисов С класса в Москве в первом квартале 2021 года также достигла наибольших значений за последние 3 года. Среднерыночная арендная ставка по итогам рассматриваемого периода выросла до 14 867 рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы (+3,3% по сравнению с 4Q2020). Текущая динамика цен на офисы в данной локации обусловлена не только

стабильным спросом, но и продолжающимся сокращением объема предложения – выводом бывших производственно-складских комплексов из экспозиции под девелопмент (строительство жилья и апарт-отелей).

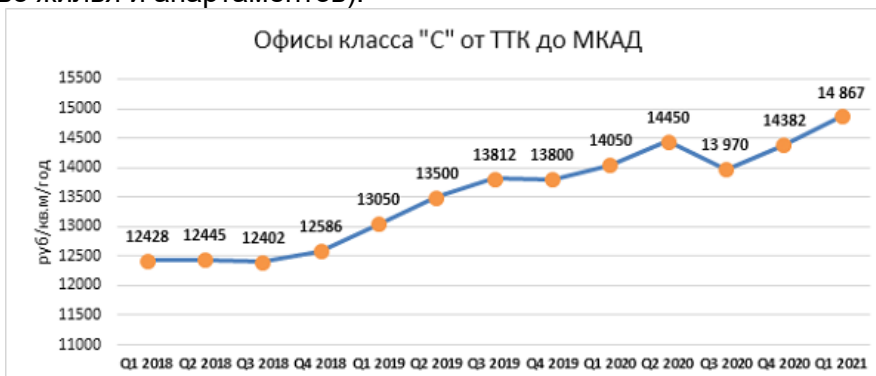


Рис. 8.14. Средневзвешенная ставка аренды офисов класса С в ценовой зоне ТТК - МКАД, руб./м²/год

Источник: <https://rgud.ru/market-news/itogi-l-kvartala-2021-goda-na-rynke-kommercheskoy-vedvizhimosti-klassa-s-v-moskve/>

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.

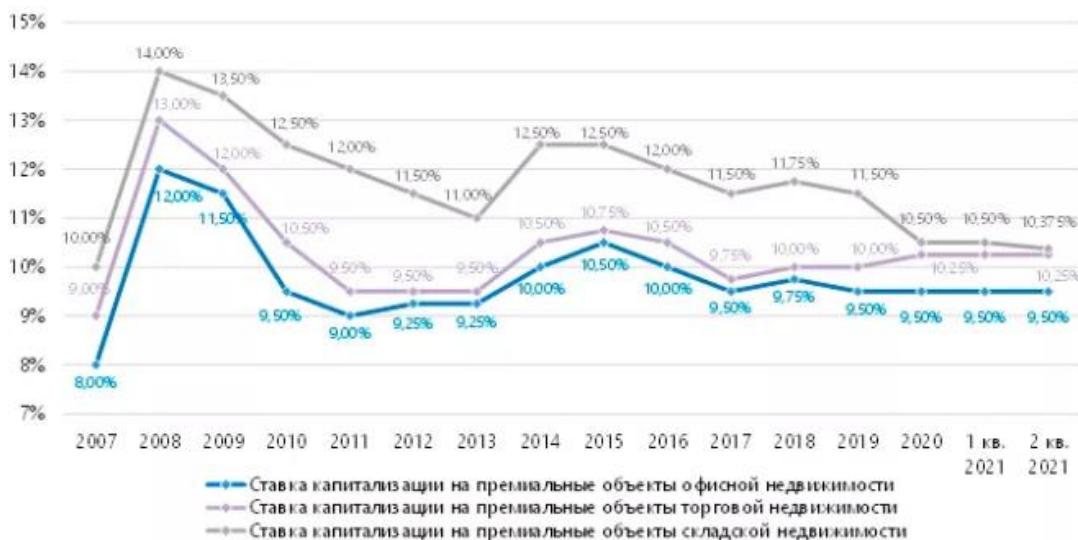
Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А			Класс В		
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./м ² /год	Уровень вакантных площадей		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	44 638	8,4%	29 035	4,6%		
Садовое кольцо	СК Юг	999	40 524	10,3%	28 560	3,6%		
	СК Запад	561	43 144	34 786	21,0%	31 263	6,5%	4,4%
	СК Север	667	36 127		15,1%	22 376	4,2%	
	СК Восток	407	23 682	28,7%	25 397	2,0%		
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	-	22 615	8,8%		
	ТТК Запад	813	30 000	31 184	2,5%	28 154	7,2%	6,8%
	ТТК Север	975	33 009		2,1%	20 183	3,1%	
	ТТК Восток	1 142	-	-	18 454	6,8%		
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 233	38 636	4,8%	22 359	9,4%		

ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1 063	18 604		9,6%		14 854		3,0%	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	1062	32 768		14,1%		13 132		4,6%	
	ТТК-МКАД Запад	2 200	29 192	22 732	1,6%	9,3%	16 396	14 352	8,2%	6,4%
	ТТК-МКАД Юг	1 454	-		-		15 657		2,7%	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	662	19 255		8,3%		15 572		9,4%	
	ТТК-МКАД Восток	1005	16 109		32,1%		11 335		9,9%	
За МКАД	Химки	266	12 360		18,2%		9 749		10,2%	
	Запад	595	17 393	15 243	48,8%	28,0%	8 123	9 352	6,0%	7,4%
	Новая Москва	345	12 717		24,1%		11 619		5,1%	
Итого		17 444	26 038		10,8%		17 304		5,8%	

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

Рис. 8.15. Деловые районы Москвы. Основные показатели

Стоит отметить, что подход к отражению усредненного диапазона ставок капитализации является стремлением к соблюдению общих рыночных тенденций. Тем не менее, в рамках текущего рынка ставки капитализации могут существенно отличаться от указанного диапазона в большую и меньшую сторону, особенно относительно торговых и офисных активов, где разброс финансовых показателей очень широк.¹²



Источник: Knight Frank Research, 2021

Рис. 8.16. Ставки капитализации

¹² https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021
Общий объем инвестиций , \$ млн	148	396,5	335,3
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11–12

Источник: Colliers International

Рис. 8.17. Ставки капитализации

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

Оценщиком были проанализированы данные текущих предложений о продаже отдельностоящих зданий бизнес-центров класса В в ВАО и ЮВАО г. Москвы, о продаже нежилых зданий под реконструкцию под бизнес-центр класса В в ВАО и ЮВАО г. Москвы, о продаже производственно-складской недвижимости в ВАО и ЮВАО г. Москвы, а также об аренде офисных помещений в бизнес-центрах класса В в ВАО и ЮВАО г. Москвы, наиболее сопоставимых с оцениваемым зданием. Данные предложения о продаже/аренде приведены в таблицах ниже.

Таблица 8.18. Предложения о продаже отдельностоящих зданий бизнес-центров класса В в ВАО и ЮВАО г. Москвы

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	Удаленность от метро	Линия застройки	Общая площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещений	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
1	г.Москва, ул. Плеханова, д.15А	Нежилое здание (деловой центр БЦ "Восток")	ВАО, Перово, м.Шоссе Энтузиастов, ТТК-МКАД	в транспортной доступности (1,6 км)	Внутриквартально	4 449,60	3	улучшенная отделка	400 464 000	90 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_0sz_4_4496_m2_m_perovo_2100376076
2	г.Москва, ул. Буракова, д.29	Нежилое здание (БЦ "b'uro 29" класса В+)	ВАО, Соколиная гора, м.Шоссе Энтузиастов, ТТК-МКАД	12 мин (пешком, 960 м)	Первая линия второстепенной улицы	8 734,20	4	высококачественная отделка	1 572 120 000	179 996	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_8734_m2_2185640441
3	г.Москва, ул.Нижегородская, д.32, стр.15	Нежилое здание (бизнес-центр)	ЦАО, Таганский, м.Римская, Садовое кольцо-ТТК	в транспортной доступности (1,6 км)	Первая линия крупной улицы	12 000,00	8	улучшенная отделка	1 600 000 000	133 333	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_0sz_12_000_m2_u_metro_volgogradsk_2196882510
4	г.Москва, 2-я улица Машиностроения, 17 с1	Нежилое здание (административное здание)	ЮВАО, Южнопортовый, м.Дубровка, ТТК	7 мин (пешком, 570 м)	Первая линия крупной улицы	4 825,00	4	простая отделка	400 000 000	82 902	https://fortexgroup.ru/bc/2-ya-mashinostroeniya-17-s1/prodazha-ofisa/4825-215729/#type=po map=5000
5	г.Москва, Волгоградский пр-т, д. 42 корпус 8	Нежилое здание (бизнес-центр "АМВП", класса В+)	ЮВАО, Печатники, м.Текстильщики, ТТК-МКАД	9 мин (пешком, 720 м)	Первая линия второстепенной улицы	7 137,90	4	улучшенная отделка	1 000 000 000	140 097	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_7139_m2_2217239925
6	г.Москва, пер.Колодезный, д.3, стр.25	Нежилое здание (бизнес-центр "Весна", класса В)	ВАО, Сокольники, м.Преображенская площадь, ТТК-МКАД	11 мин (пешком, 950 м)	Первая линия второстепенной улицы	5 032,70	3	улучшенная отделка	600 000 000	119 220	https://ooovesna.ru/prodazha-nedvizhimosti/

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	Удаленность от метро	Линия застройки	Общая площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещений	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
7	г. Москва, ул. Ибрагимов а, д. 31 корпус 47	Нежилое здание (бизнес-центр "РТС", класса В)	ВАО, Соколиная гора, м. Семеновская, ТТК-МКАД	15 мин (пешком, 1,3 км)	Первая линия второстепенной улицы	6 134,60	6+подвал	улучшенная отделка	500 000 000	81 505	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_6596kv.m_2_131992975
8	г. Москва, ул. Шумкина, д. 20 строение 1	Нежилое здание (бизнес-центр "На Шумкина", класса В)	ВАО, Сокольники, м. Сокольники, ТТК-МКАД	10 мин (пешком, 810 м)	Первая линия второстепенной улицы	8 330,30	7	улучшенная отделка	899 939 880	108 032	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_8330_m2_192844_2155
9	г. Москва, ул. Грайворон овская, д. 23	Нежилое здание (бизнес-центр "Волжский", класса В)	ЮВАО, Текстильщики, м. Стахановская, ТТК-МКАД	в транспортной доступности (1,6 км)	Внутриквартально	10 493,40	6	простая отделка	1 050 000 000	100 063	https://fortexgroup.ru/bc/volzhskiy/prodazha-ofisa/10500-274525/#type=polmap
10	г. Москва, ул. Плеханова	Нежилое здание (деловой центр БЦ "Восток")	ВАО, Перово, м. Шоссе Энтузиастов, ТТК-МКАД	в транспортной доступности (1,6 км)	Внутриквартально	6 520,00	4	улучшенная отделка	652 100 000	100 015	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_6520_m_1818303946
11	г. Москва, 1-й пр. Перова Поля, 9с2	Нежилое здание (бизнес-центр "Гелиос Сити" класса В)	ВАО, Перово, м. Перово, ТТК-МКАД	13 мин (пешком, 1,1 км)	Внутриквартально	19 500,00	3	без отделки	2 340 000 000	120 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_19500_m_1437732665
12	г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 21	Комплекс нежилых зданий	ВАО, Соколиная гора, м. Авиамоторная, ТТК-МКАД	8 мин (пешком, 640 м)	Первая линия крупной улицы	10 661,00	5	простая отделка	1 100 000 000	103 180	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_zdanie_1706490802
13	г. Москва, Рязанский пр-т, 2Б	Нежилое здание развлекательного центра	ЮВАО, Нижегородский, м. Нижегородская, ТТК-МКАД	6 мин (пешком, 500 м)	Первая линия крупной улицы	4 824,00	3+подвал	улучшенная отделка	650 000 000	134 743	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_4_824_m2_m_nizhegorodskaya_osobnyak

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	Удаленность от метро	Линия застройки	Общая площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещений	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
											v 2198302079
14	г. Москва, ул. Трофимов а, 14с1	Нежилое здание офисного центра	ЮВАО, Южнопортовый, м. Автозаводская, ТТК-МКАД	8 мин (пешком, 700 м)	Первая линия второстепенной улицы	3 550,00	6	высококачественная отделка	489 999 400	138 028	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_3550_m_2078099983
15	г. Москва, Ольховская ул., 22	Нежилое здание офисного центра	ЦАО, Басманный, м. Красносельская, Садовое кольцо-ТТК	8 мин (пешком, 710 м)	Первая линия второстепенной улицы	4 968,00	6	простая отделка	750 000 000	150 966	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyak_a_4968_m2_2152928301
16	г. Москва, Бауманская ул., 15к1	Нежилое здание бизнес-центра	ЦАО, Басманный, м. Бауманская, ТТК	7 мин (пешком, 580 м)	Первая линия крупной улицы	13 957,00	8	улучшенная отделка	1 000 000 000	71 649	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyak_a_13957_m2_2153543978
17	г. Москва, ул. Сокольнический Вал	Нежилое здание офисного центра	ВАО, Сокольники, м. Сокольники, ТТК-МКАД	12 мин (пешком, 1 км)	Внутриквартально	4 200,00	5	улучшенная отделка	400 000 000	95 238	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_4200_m_1818215915
18	г. Москва, ул. Сокольнический Вал, 1А	Нежилое здание офисного центра	ВАО, Сокольники, м. Сокольники, ТТК-МКАД	7 мин (пешком, 600 м)	Внутриквартально	3 730,00	3	улучшенная отделка	600 000 000	160 858	https://www.cian.ru/sale/commercial/250925657/
19	г. Москва, Рязанский проспект, 61	Нежилое здание бизнес-центра	ЮВАО, Рязанский, м. Рязанский проспект, ТТК-МКАД	4 мин (пешком, 310 м)	Первая линия крупной улицы	4 343,00	5	нет данных	420 000 000	96 707	https://fortexgroup.ru/bc/ryazanskiy-61/prodazha-ofisa/4343-20179/#type=polmap=5000
20	г. Москва, шоссе Энтузиастов, д.21	Комплекс нежилых зданий	ВАО, Соколиная гора, м. Авиамоторная, ТТК-МКАД	11 мин (пешком, 900 м)	Первая линия крупной улицы	10 700,00	5	простая отделка	1 251 900 000	117 000	https://fortexgroup.ru/bc/sokolinaya-gora-2292/prodazha-ofisa/10700-15677/#buildMap
21	г. Москва, 1-я	Нежилое	ВАО,	6 мин (пешком,	Первая	4 942,40	2	простая	800 000 000	161 865	https://www.avito.ru/

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	Удаленность от метро	Линия застройки	Общая площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещений	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
	ул. Бухвостова, 3	здание фитнес-центра	Преображенское, м.Преображенская площадь, ТТК-МКАД	540 м)	линия второстепенной улицы			отделка			moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4942.4_m_2_054825564

Вывод: Цены предложений по продаже зданий бизнес-центров класса В в достаточно сопоставимых ценовых зонах расположения варьируются от 71 649 руб./кв. м до 179 996 руб./кв. м с НДС с учетом земельного участка в зависимости от местоположения, состояния здания, площади и уровня отделки. Средняя стоимость предложения равна 118 352 руб./кв. м с НДС. Приведенные показатели цен не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим характеристикам.

В качестве объектов-аналогов Оценщиками были отобраны объекты №№5,6,8, как наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, таким как местоположение (в черте ТТК-МКАД, ЮВАО/ВАО), удаленность от метро (в пешей доступности), физическому состоянию здания (хорошее, современной постройки) и помещений (с отделкой), сопоставимого класса (не ниже В), сопоставимой площади (от 5 000 кв.м.) и пр.

Таблица 8.19. Предложения о продаже отдельностоящих зданий для реконструкции под бизнес-центр

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	Удаленность от метро	Линия застройки	Общая площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещений	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
1	г.Москва, Электродный проезд, д.16	Нежилое здание (для реконструкции и под бизнес-центр)	ВАО, Соколиная гора, м.Шоссе Энтузиастов, ТТК-МКАД	8 мин (пешком, 650 м)	Первая линия второстепенной улицы	3 566,80	3+подвал	простая отделка	340 000 000	95324	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_o_sz_35668_m2_u_metro_shosse_entuz_2195900091
2	г.Москва, проезд Завода Серп и Молот, 4	Нежилое здание (для реконструкции и под бизнес-центр)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	в транспортной доступности (1,4 км)	Первая линия второстепенной улицы	6 514,40	7	без отделки	275 000 000	42214	https://ruads.org/

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	Удаленность от метро	Линия застройки	Общая площадь, кв. м	Этажность	Состояние помещений	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
3	г. Москва, 2-я ул. Машиностроения, д. 27, строение 6	Нежилое здание (административное здание)	ЮВАО, Южнопортовый, м. Угрешская, ТТК	7 мин (пешком, 560 м)	Первая линия крупной улицы	5 193,90	6+тех.этаж	простая отделка	520 000 000	100117	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_ozsz_5_1399_m2_m_dubrovka_2196620254

Таблица 8.20. Предложения по аренде офисных помещений в бизнес-центрах класса В в ЮВАО-ВАО г.Москвы

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	Удаленность от метро	Линия застройки	Площадь бизнес-центра, кв. м	Состояние помещений	Величина арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	Источник информации
1	г. Москва, Рязанский проспект, д. 24 корпус 1	Нежилое здание (бизнес-центр класса В)	ЮВАО, Рязанский, м.Окская, ТТК-МКАД	7 мин (пешком, 550 м)	Первая линия крупной улицы	12 337,00	улучшенная отделка	10 000	https://fortexgroup.ru/bc/ryazanskiy-24-k1/
2	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11, стр. 38	Нежилое здание (бизнес-центр "Серпантин" класса В+)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	15 мин (пешком, 1,2 км)	Первая линия крупной улицы	5 490,00	без отделки	10 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/262335852/
3	г. Москва, Волгоградский пр-т, д. 42 корпус 8	Нежилое здание (бизнес-центр "Москвич" класса В)	ЮВАО, Печатники, м.Текстильщики, ТТК-МКАД	9 мин (пешком, 720 м)	Первая линия второстепенной улицы	7 137,90	улучшенная отделка	11 500	https://fortexgroup.ru/bc/moskvich/
4	г. Москва, проезд Завода Серп и Молот, д. 10	Нежилое здание (бизнес-центр "Интеграл" класса В+)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	12 мин (пешком, 1 км)	Первая линия второстепенной улицы	73 800,00	улучшенная отделка	21 000	https://fortexgroup.ru/bc/integral/
5	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 34, стр. 6	Нежилое здание (бизнес-центр класса В)	ЮВАО, Лефортово, м.площадь Ильича, Садовое кольцо-ТТК	4 мин (пешком 340 м)	Первая линия второстепенной улицы	2 000,00	улучшенная отделка	11 911	https://fortexgroup.ru/bc/zolotorozhskiy-34-s6/
6	г. Москва, ул. Золоторожский Вал, д. 11, стр. 22	Нежилое здание (бизнес-центр "Золоторожский" класса В)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	13 мин (пешком, 1,1 км)	Первая линия крупной улицы	3 900,00	улучшенная отделка	18 000	https://fortexgroup.ru/bc/zolotorozhskiy/
7	г. Москва, ул. Золоторожский	Нежилое здание (бизнес-центр)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-	13 мин (пешком, 1,1 км)	Первая линия крупной улицы	7 376,00	улучшенная отделка	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/254684

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	Удаленность от метро	Линия застройки	Площадь бизнес-центра, кв. м	Состояние помещений	Величина арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	Источник информации
	Вал, д.11, стр.27	"Рогожская застава" класса В)	МКАД	км)					196/
8	г.Москва, ул.Новохоловская, д.23 стр.1	Нежилое здание (бизнес-центр "Ring Park" класса В)	ЮВАО, Нижегородский, м.Новохоловская, ТТК-МКАД	6 мин (пешком, 470 м)	Первая линия второстепенной улицы	18 000,00	улучшенная отделка	13 364	https://fortexgroup.ru/bc/ring-park/arenda-ofisa/
9	г. Москва, ул.Авиамоторная, д.10 корпус 2	Нежилое здание (бизнес-центр "Авиаплаза" класса В)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	5 мин (пешком, 420 м)	Первая линия второстепенной улицы	40 000,00	улучшенная отделка	22 611	https://fortexgroup.ru/bc/aviaplaza/arenda-ofisa/
10	г. Москва, Рязанский проспект, д.8а стр.1	Нежилое здание (бизнес-центр "Карачарово" класса В)	ЮВАО, Рязанский, м.Стахановская, ТТК-МКАД	6 мин (пешком, 530 м)	Внутриквартальное	25 000,00	улучшенная отделка	11 417	https://fortexgroup.ru/bc/ryazanskiy/#containerMap
11	г.Москва, ул.Грайвороновская, д.23	Нежилое здание (бизнес-центр "Волжский" класса В)	ЮВАО, Тескильщики, м.Стахановская, ТТК-МКАД	транспортной доступности (1,6 км)	Внутриквартальное	10 493,40	простая отделка	9 500	https://fortexgroup.ru/bc/volzhskiy/
12	г.Москва, проезд Завода Серп и Молот, д.6 корпус 1	Нежилое здание (бизнес-центр "Ростек" класса В)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	15 мин (пешком, 1,3 км)	Первая линия второстепенной улицы	20 824,00	улучшенная отделка	14 850	https://fortexgroup.ru/bc/rostek/#containerMap
13	г.Москва, шоссе Энтузиастов, д.19	Нежилое здание (бизнес-центр класса В)	ВАО, Соколиная гора, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	5 мин (пешком, 400 м)	Первая линия крупной улицы	3 048,00	простая отделка	14 000	https://fortexgroup.ru/bc/entuziastov-19/#containerMap
14	г. Москва, ул.Душинская, д.7 стр.1	Нежилое здание (бизнес-центр класса В)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	15 мин (пешком, 1,2 км)	Первая линия второстепенной улицы	10 561,00	простая отделка	16 200	https://fortexgroup.ru/bc/dushinskaya-7-s1/#containerMap
15	г. Москва, шоссе Энтузиастов, д.21	Нежилое здание (бизнес-центр "Соколиная гора" класса В)	ВАО, Соколиная гора, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	8 мин (пешком, 640 м)	Первая линия крупной улицы	10 700,00	простая отделка	14 000	https://fortexgroup.ru/bc/sokolinaya-gora-2292/
16	г. Москва, 2-я улица Энтузиастов, д.3	Нежилое здание (бизнес-центр класса В)	ВАО, Перово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	12 мин (пешком, 990 м)	Внутриквартальное	2 665,00	простая отделка	11 000	https://fortexgroup.ru/bc/2-ya-entuziastov-3/#containerMap
17	г. Москва, проезд Энтузиастов, д.11	Нежилое здание (бизнес-центр класса В)	ВАО, Соколиная гора, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	9 мин (пешком, 720 м)	Первая линия второстепенной улицы	4 000,00	простая отделка	14 000	https://fortexgroup.ru/bc/entuziastov-11/

Вывод: Цены предложений по аренде офисных помещений в бизнес-центрах класса В варьируются от 9500 руб./кв. м/год с НДС до 22 611 руб./кв. м/год с НДС в зависимости от местоположения, состояния здания, площади и уровня отделки.

Средняя стоимость предложения по аренде аналогичных объектам оценки помещений равна 13 844 руб./кв. м/год с НДС и операционными расходами, без учета коммунальных платежей. Приведенные показатели цен не учитывают скидку на торг и отличия по ценообразующим факторам.

В качестве объектов-аналогов Оценщиками были отобраны объекты №№7,12,14 как наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным ценообразующим факторам, таким как местоположение (в черте ТТК-МКАД, в Лефортово ЮВАО), удаленность от метро, физическому состоянию здания (хорошее) и помещений (с отделкой), сопоставимого класса (не ниже В).

Также оценщиком произведен анализ рынка производственно-складских помещений локации расположения нежилого здания под реконструкцию под бизнес-центр класса В.

Таблица 8.21. Предложения о продаже производственно-складских зданий

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Место-расположение (округ, район, ценовая зона)	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
1	Москва, Электродная ул., 8с2	Здание производственно-складского комплекса	ВАО, Перово, ТТК-МКАД	5 720,00	144 999 990	25 350	https://www.avito.ru/moskva/kommerc_heskaya_nedvizhimost/zdanie_produzha_moskva_vao_rn_perovo_m_shosse_1934426305
2	Москва, Электродная ул., 13	Административно-складской комплекс	ВАО, Перово, ТТК-МКАД	3 200,00	150 000 000	46 875	https://www.avito.ru/moskva/kommerc_heskaya_nedvizhimost/zdanie_3200_m_2163640597
3	Москва, ш. Энтузиастов, 25	Производственный комплекс	ВАО, Соколиная гора, ТТК-МКАД	7 382,00	350 000 000	47 413	https://www.avito.ru/moskva/kommerc_heskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_7382_m_12ga_2212045778
4	Москва, Кетчерская ул., 9	Имущественный комплекс	ВАО, Вешняки, ТТК-МКАД	5 302,00	224 000 000	42 248	https://www.avito.ru/moskva/kommerc_heskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_v_veshnyakah_5302_m_2231663276
5	Москва, 2-й Иртышский пр., 4с1	Складское здание	ВАО, Гольяново, ТТК-МКАД	19 255,00	730 000 000	37 912	https://www.avito.ru/moskva/kommerc_heskaya_nedvizhimost/zdanie_19255_m_2153436660
6	Москва, 2-й Иртышский пр., 4с1А	Складской комплекс	ВАО, Гольяново, ТТК-МКАД	7 889,00	380 000 000	48 168	https://www.avito.ru/moskva/kommerc_heskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_7889_m_2162971444
7	Москва, 3-я Карачаровская ул., 18А	Складской комплекс	ЮВАО, Нижегородский, ТТК-МКАД	37 073,58	1 300 000 000	35 065	https://www.avito.ru/moskva/kommerc_heskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_37073.58_m_2214555612
8	Москва, Старообрядческая ул., 28АС1	Комплекс административно-производственных и	ЮВАО, Лефортово, ТТК-МКАД	12 285,00	350 000 000	28 490	https://www.cian.ru/sale/commercial/246074663/

№ п/п	Адрес	Назначение объекта	Место-расположение (округ, район, ценовая зона)	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	Источник информации
		складских зданий					
9	Москва, ЮВАО, Подъемная ул., 14С1	Складской комплекс	ЮВАО, р-н Нижегородский, ТТК-МКАД	7 150,30	300 000 000	41 956	https://www.cian.ru/sale/commercial/246823108/
10	Москва, ул. Буракова, 16С7	Производственно-складской комплекс	ВАО, р-н Соколиная гора, ТТК-МКАД	8 728,00	375 000 000	42 965	https://www.cian.ru/sale/commercial/259683151/
11	Москва, Вольная ул., 37	Комплекс зданий офисного и производственного назначения	ВАО, р-н Соколиная гора, ТТК-МКАД	4 361,00	210 000 000	48 154	https://www.cian.ru/sale/commercial/261688674/

Вывод: Цены предложений по продаже нежилых зданий производственно-складского назначения в достаточно сопоставимых ценовых зонах расположения варьируются от 25 350 руб./кв. м до 48 168 руб./кв. м с НДС с учетом земельного участка в зависимости от местоположения, состояния здания, площади и уровня отделки. Средняя стоимость предложения равна 40 418 руб./кв. м с НДС. Приведенные объекты недвижимости не участвовали в расчете рыночной стоимости объекта №3 «Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 22, Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4, кадастровый номер 77:04:0001009:2527», поскольку:

- не могут быть использованы для реконструкции под бизнес центр класса В (редевелопмент);
- не соответствуют по местоположению, ближайшему окружению: расположены в промышленных зонах, окружены производственно-складской застройкой;
- их реконструкция финансово не целесообразна;
- некоторые объекты являются имущественными комплексами нескольких зданий;
- не соответствуют по объемно-планировочным решениям;
- являются частью другого сегмента рынка.

8.6. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Факторы, которые определяют размер спроса на недвижимость:

- степень платежеспособности населения;
- колебания численности населения (в прошлом, сейчас и прогнозируемые тенденции);
- колебания в процентном соотношении между группами населения с разными уровнями образованности, уровнями миграции, числом браков и разводов;
- изменения вкусов и предпочтений населения. Они становятся важным фактором спроса. Но в пределах любого рынка недвижимости уловить колебания во вкусах и предпочтениях потребителей трудно, и большинство профессионалов в недвижимости полагаются в их определении на интуицию. Поскольку вкусы и предпочтения очень субъективны, их сложно описать и прогнозировать количественно, и чаще всего их определяют с помощью специальных социологических опросов;
- условия и степень доступности финансирования.

Факторы, которые определяют величину предложения. Они охватывают:

- присутствие резерва пустующих недвижимых объектов в целевом сегменте рынка;
- наличие объемов новых строительных объектов и затрат на них, включая:
- темпы строительства (им определяются объемы нового жилья);
- состояние строительной индустрии, степени его влияния на уровень затрат (оно определяет доступность и стоимость факторов производства);
- текущие и прогнозируемые изменения строительных технологий, их вероятное воздействие на затраты; соотношение строительных расходов и стоимости продаж объектов;
- расходы по улучшению неосвоенных участков земли и наличие их предложения.

Основные ценообразующие факторы для коммерческой недвижимости

- Передаваемые права на земельный участок, на котором стоит продаваемое здание, влияют на стоимость объекта в целом: в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной) — влияние фактора — до 3%.
- Местоположение подразумевает под собой развитость населенного пункта, в котором расположен объект. В черте города наиболее привлекательным является расположение в зоне смешанной застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности, в непосредственной близости от активных транспортных магистралей и станций метро, что обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков. Вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — в разы.

- Общая площадь зданий — при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт» (влияние фактора — 5-30%).
- Физическое состояние здания и отделки — оказывает существенное влияние на стоимость объекта — в этом случае отличное и хорошее состояние, избавит потенциального покупателя от привлечения дополнительных капиталовложений и позволит максимально быстро начать эксплуатацию объекта, в свою очередь при удовлетворительном и неудовлетворительном состоянии объекта требуется проведение ремонтных работ (влияние фактора — до 50%).
- Материал стен — капитальное строение более долговечно и универсально с точки зрения производственно-складской деятельности. Разница в стоимости здания с капитальными стенами (ж/б или кирпич) и здания с металлическими стенами составляет около 20%.
- Инженерная обеспеченность: подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений, соответственно, цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями выше цен предложений неоснащенных земельных участков (влияние фактора — 5-50%).
- Класс (для бизнес-центров — А, В, С, D) оказывает влияние на стоимость и арендные ставки. Разница между смежными классами составляет до 40%.

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

9.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Подходы к оценке:

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

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

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

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

Прочие термины и определения.

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

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

Право собственности, согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в

собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

9.2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

9.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и

методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

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

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания;

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта

оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.24а,б,в ФСО №7):

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

9.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объекты оценки не относятся к объектам специального назначения и использования, рынок продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Москва достаточно развит и можно найти достаточное количество аналогов. Кроме того, возникают определенные сложности корректной оценки функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода при оценке рыночной стоимости Объектов оценки. Затратный подход применен только к оценке рыночной стоимости офисной мебели и техники (из состава движимого имущества) как единственно возможный к применению подход.

Имеющаяся у Оценщика информация о продаже и аренде аналогичных объектов недвижимости позволяет применить сравнительный и доходный подходы при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости из состава Объектов оценки. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, в рамках доходного подхода – метод дисконтированных денежных потоков.

Для распределения стоимости, приходящейся на здание и земельный участок, Оценщиком использовался метод распределения (описан для прав собственности; в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 года №568-р, для прав аренды: в Распоряжении «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» от 10.04.2003 г. № 1102-Р).

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Таким образом, в соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, сравнительный и доходный подходы являются возможными для оценки рыночной стоимости Объектов оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

10.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Описание объектов-аналогов, использованных для расчета рыночной стоимости Объектов оценки, и расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода приведены в таблицах 10.1 и 10.2 ниже.

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

Поскольку объекты-оценки №1,2 представляют собой в сумме площадей фактически единое здание бизнес-центра «Максима Плаза», то в качестве объектов-аналогов выбраны здания бизнес-центров соответствующего класса, сопоставимые по местоположению с объектами оценки.

Для объекта-оценки №3, который представляет собой часть нежилого здания с возможным использованием в будущем под бизнес-центр после проведения реконструкции, то в качестве аналогов для данного объекта выбраны также нежилые здания с возможностью реконструкции под бизнес-центр класса В. Расчет произведен отдельно.

Таблица 10.1. Данные о выбранных объектах-аналогах для объектов оценки №№1,2 (бизнес-центры)

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Нежилое здание (бизнес-центр "Максима Плаза" класса В)	Нежилое здание (бизнес-центр "АМВП", класса В+)	Нежилое здание (бизнес-центр "Весна", класса В)	Нежилое здание (бизнес-центр "На Шумкина", класса В)
3	Фотография объекта				
4	Описание объявления		<p>Бизнес-центр класса "В+" 2008 года постройки общей площадью 7139 м2. Бизнес-центр расположен на территории бизнес-парка «Москвич» в перспективном деловом районе с развитой инфраструктурой, включающей офисные центры, гостиницы, торговые помещения, рестораны. Описание помещения: Отдельный вход. Этаж: 4. Планировка: кабинетная. Типовой ремонт (псн). Тип налогообложения: С НДС. Налоговая: 23. Лифты: Есть. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Провайдеры: Вестколл. Парковка: Наземная</p>	<p>Продажа здания Колодезный переулок д.3с25. Общая площадь здания;5 090 кв.м.; 4 этажа. Год постройки; 1988. Год реконструкции 2005. Прекрасный зеленый район Сокольники, рядом река Яуза. Удобные выезды на улицу Стромынка, Большая Черкизовская улица. Пешая доступность до метро Преображенская площадь; Инженерные системы; Вентиляция приточно вытяжная. Электрическая мощность;более 80 Вт на м;. Система оповещения о пожаре. Охраняемый наземный паркинг. Телекоммуникации Охрана и сервис Круглосуточная охрана Цифровое телевидение видеонаблюдения Хороший ремонт; Схема сделки обсуждается</p>	<p>еелефония - МТС; Интернет - МТС; Этаж - 1; Этажность - 7; НДС - Включен; Договор - Продажа юр. лица; Налоговая - 18; Парковка - Наземная; На продажу предлагается целиком здание. Офисный комплекс, общей площадью 8 330 кв.м., 7-этажное здание, открытая планировка, общая площадь этажа 1000 кв.м., 4 отдельных входа, презентабельная входная группа, 1 грузовой и 4 пассажирских лифта, видеонаблюдение, МТС, оптика, центральное отопление, офисы с евроремонтом, с высокими потолками 4,2 м, с приточно-вытяжной системой вентиляции и кондиционирования, полностью готовые к работе. Огороженная, охраняемая территория 3 519 кв.м., удобный подъезд с ТТК, отличный пешеходный, авто трафик. Охраняемая парковка на 80 м/м. Режим работы 24 часа/7 дней в неделю. Комплекс оснащён всеми современными системами жизнеобеспечения, создающими прекрасные условия для работы, рядом находится парк Сокольники</p>
5	Кадастровый номер здания	77:04:0001009:1048	77:04:0003004:1045	77:03:0003010:4898	77:03:0003004:1042

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
6	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
7	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
8	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
9	Дата предложения / сделки	10.09.2021	20.08.2021	24.08.2021	27.08.2021
10	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда
11	Город (населенный пункт)	Москва	Москва	Москва	Москва
12	Месторасположение (адрес)	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21	г.Москва, Волгоградский пр-т, д. 42 корпус 8	г.Москва, пер.Колодезный, д.3, стр.25	г.Москва, ул.Шумкина, д.20 строение 1
13	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	ЮВАО, Печатники, м.Текстильщики, ТТК-МКАД	ВАО, Сокольники, м.Преображенская площадь, ТТК-МКАД	ВАО, Сокольники, м.Сокольники, ТТК-МКАД
14	Доступность до станции метро	12 мин (пешком, 930 м)	9 мин (пешком, 720 м)	11 мин (пешком, 950 м)	10 мин (пешком, 810 м)
15	Линия застройки, с которой осуществляется вход	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
16	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
17	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
18	Состояние здания / год постройки	хорошее / 1983 г/п, реконструкция 2014 г.	хорошее / 1971 г/п, реконструкция 2008 г.	хорошее / 1988 г/п, реконструкция 2005 г.	хорошее / 1987 г/п, реконструкция 2000-х гг.

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
19	Тип отделки	улучшенная отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка
20	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	7+подвал	04.01.1900	3	7
21	Общая площадь здания (ГВА), кв.м	8864,1	7 137,90	5 032,70	8 330,30
22	Площадь земельного участка, кв.м	1478	6 231,00	4 673,00	3 519,00
23	Кадастровый номер участка	77:04:0001009:49	77:04:0003004:136	77:03:0003010:5382	77:03:0003004:28
24	Обеспеченность здания земельным участком	0,17	0,87	0,93	0,42
25	Наличие парковки	наземная	наземная	наземная на 54 м/м	наземная на 80 м/м
26	Распределение по этажам	8864,1	7 137,90	5032,7	8330,3
27	подвал	618,9	0,00	0	0
28	1 этаж	990,73	1 784,50	1677,6	1190
29	2 этаж и выше	7254,47	5 353,40	3355,1	7140,3
30	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
31	Цена предложения ЕОН в объявлении, руб.	-	1 000 000 000,00	600 000 000,00	899 939 880,00
32	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
33	Цена предложения ЕОН с НДС (20%), руб.	-	1 000 000 000,00	600 000 000,00	899 939 880,00
34	Цена предложения	-	140 097,00	119 220,00	108 032,00



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м				
35	Ссылки на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_7139_m2_2217239925	https://ooovesna.ru/prodazha-nedvizhimosti/ https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_5090_m2_2185846659	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_8330_m2_1928442155

Таблица 10.2. Расчет рыночной стоимости Объектов оценки №№1,2 в рамках сравнительного подхода

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Нежилое здание (бизнес-центр "Максима Плаза" класса В)	Нежилое здание (бизнес-центр "АМВП", класса В+)	Нежилое здание (бизнес-центр "Весна", класса В)	Нежилое здание (бизнес-центр "На Шумкина", класса В)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	1 000 000 000	600 000 000	899 939 880
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	910 000 000	546 000 000	818 945 291
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	910 000 000	546 000 000	818 945 291
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	910 000 000	546 000 000	818 945 291
7	Дата предложения	10.09.2021	20.08.2021	24.08.2021	27.08.2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	910 000 000	546 000 000	818 945 291
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	127 488	108 490	98 309
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда	Собственность / Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	127 488	108 490	98 309
10	Город (населенный пункт)	Москва	Москва	Москва	Москва
	Месторасположение (адрес)	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11,	г.Москва, Волгоградский пр-т, д. 42 корпус 8	г.Москва, пер.Колодезный, д.3, стр.25	г.Москва, ул.Шумкина, д.20 строение 1

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		строение 21			
	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	ЮВАО, Печатники, м.Текстильщики, ТТК-МКАД	ВАО, Сокольники, м.Преображенская площадь, ТТК-МКАД	ВАО, Сокольники, м.Сокольники, ТТК-МКАД
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	127 488	108 490	98 309
11	Доступность до станции метро	12 мин (пешком, 930 м)	9 мин (пешком, 720 м)	11 мин (пешком, 950 м)	10 мин (пешком, 810 м)
	Корректировка на доступность, %		-9,00%	0,00%	-9,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		116 014	108 490	89 461
12	Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
	Корректировка на линию домов, %	-	9,90%	9,90%	9,90%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	127 499	119 231	98 318
13	Площадь здания, кв.м	8 864,10	7 137,90	5 032,70	8 330,30
	Корректировка на общую площадь, %	-	-2,23%	-5,72%	-0,64%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	124 656	112 411	97 689
14	Соотношение площадей по этажам				
	подвал	618,9	0	0	0
	1 этаж	990,73	1 784,50	1677,6	1190
	2 этаж и выше	7254,47	5353,4	3355,1	7140,3
	Корректировка на соотношение площадей по этажам, %	-	-3,80%	-5,50%	-1,70%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	119 919	106 228	96 028
15	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	119 919	106 228	96 028
16	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Коэффициент	1	1	1	1
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	119 919	106 228	96 028
17	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	119 919	106 228	96 028
18	Физическое состояние здания / год постройки	хорошее / 1983 г/п, реконструкция 2014 г.	хорошее / 1971 г/п, реконструкция 2008 г.	хорошее / 1988 г/п, реконструкция 2005 г.	хорошее / 1987 г/п, реконструкция 2000-х гг.
	Коэффициент	0,92	0,92	0,92	0,92
	Корректировка на состояние здания / состояние отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	119 919	106 228	96 028
19	Тип отделки	улучшенная отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка
	Корректировка на тип отделки, %	-	-1,18%	-1,18%	-1,18%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	118 504	104 975	94 895
20	Наличие парковки	наземная	наземная	наземная на 54 м/м	наземная на 80 м/м
	Корректировка на наличие парковки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	118 504	104 975	94 895
21	Обеспеченность здания земельным участком	0,17	0,87	0,93	0,42
	Какую площадь должен иметь аналог, чтобы обеспеченность свободной землей была бы такая же, как и у объекта оценки, кв. м	-	1 213,44	855,56	1 416,15
	Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов, указанных в объявлении	-	0,74	0,78	0,81
	Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов с учетом коэффициента	-	0,94	0,99	0,92

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки				
	Корректировка на обеспеченность земельным участком, %		-21,28%	-21,21%	-11,96%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		93 286	82 710	83 546
22	Величина совокупной корректировки	-	56,39%	52,51%	43,38%
23	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	1,7734	1,9044	2,3052
24	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	29,64%	31,83%	38,53%
25	Средневзвешенная величина рыночной стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	86 167			
26	Общая площадь здания, кв. м	8 864,10			
27	Рыночная стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	763 792 905			
28	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	9,00%			
29	Рыночная стоимость объекта оценки №1 в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	605 489 392			
30	Рыночная стоимость объекта оценки №2 в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	89 562 152			
31	Рыночная стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (с НДС)	68 741 361			

Обоснование корректировок для расчета рыночной стоимости объектов оценки №№1,2

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

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

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются право собственности / право аренды на оцениваемые объекты недвижимого имущества. В случае, если объем прав на земельный участок под оцениваемым зданием отличался от объема прав объектов-аналогов, Оценщик вносил необходимые корректировки. Вид передаваемых прав по объектам-аналогам соответствует объекту оценки – право собственности на здание, право аренды на земельный участок. В данном случае корректировка не применялась.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 10.3.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

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

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

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта

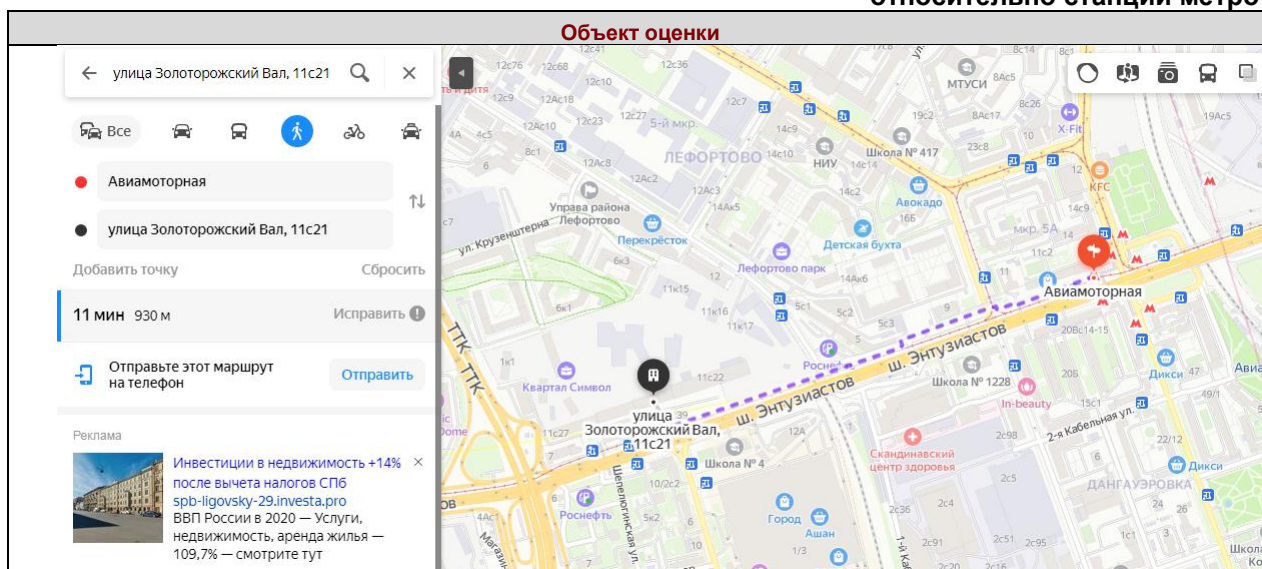
Оцениваемый объект и аналоги №1-3 располагаются в ценовой зоне ТТК-МКАД (коэффициент 1), поэтому корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на доступность от станций метро

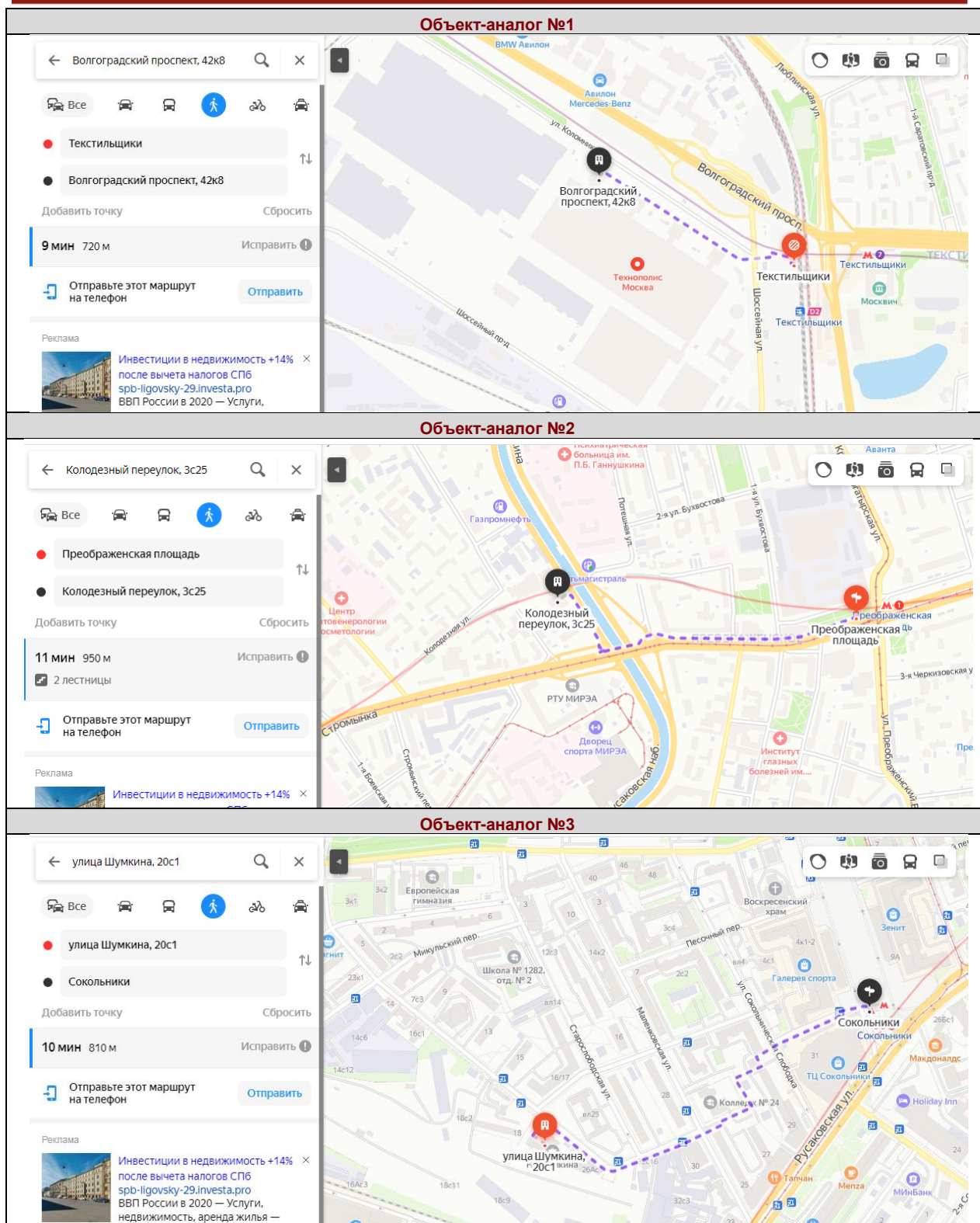
Оцениваемый объект и аналог 2 располагаются в пешей доступности от станции метро – 11-12 минут.

Аналоги 1 и 3 также расположены в пешей доступности от станции метро, однако удалены менее чем на 900 метров, и доступность для пешеходов 9 и 10 минут, поэтому необходимо применить понижающую корректировку.

Таблица 10.4. Карты расположения объекта оценки и объектов-аналогов относительно станций метро¹



¹ Источник информации: Яндекс-карты <https://yandex.ru/maps>



Размер корректировки на доступность от станции метро определен на основании данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-ое издание, 11.01.2021 г.», подготовленного компанией АБН-Консалт, стр. 36. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.5.

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

Корректировка для объектов-аналогов №1,3 составляет -9,0%.

Корректировка на линию расположения домов

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

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие¹:

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

Городские улицы предназначены для выполнения разнообразных функций: пропуска движения транспортных средств и пешеходов, поверхностного отвода атмосферных вод и прокладки подземных инженерных сетей, размещения всякого рода киосков. Одновременно городские улицы являются каналами для проветривания городской территории. До появления в городах механического транспорта, особенно автомобиля, улицы являлись как бы коридорами – променадами города, местами прогулок городского населения. Появление в городах огромного количества автомобилей, движущихся с большими скоростями, выделяющих вредные выхлопные газы, лишило наиболее загруженные транспортным движением улицы привлекательности для городского населения. Человек стал стремиться уйти подальше от автомобильного движения, городская жилая застройка стала размещаться не периметрально фасадами на улицу, а с отступами в жилые кварталы и микрорайоны, повернувшись к улице своими торцовыми, часто без окон, стенами.

Можно рекомендовать следующую классификацию городских улиц и дорог:

¹ Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018

Таблица 10.6. Классификация городских улиц и дорог¹

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

Расположение входа помещения с обычной улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает величину арендной ставки (стоимости).

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

¹ Источник: <http://dor23.ru/?id=921>.

Таблица 10.7. Экспертные оценки поправочного коэффициента на расположение относительно «красной линии» (г. Москва)

5. Особенности местоположения здания

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

Источник: ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 4-е издание» (стр. 52)¹.

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

Таблица 10.8. Экспертные оценки поправочного коэффициента на выход на красную линию для цен продаж / арендных ставок

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

Источник: рассчитано и составлено Оценщиком.

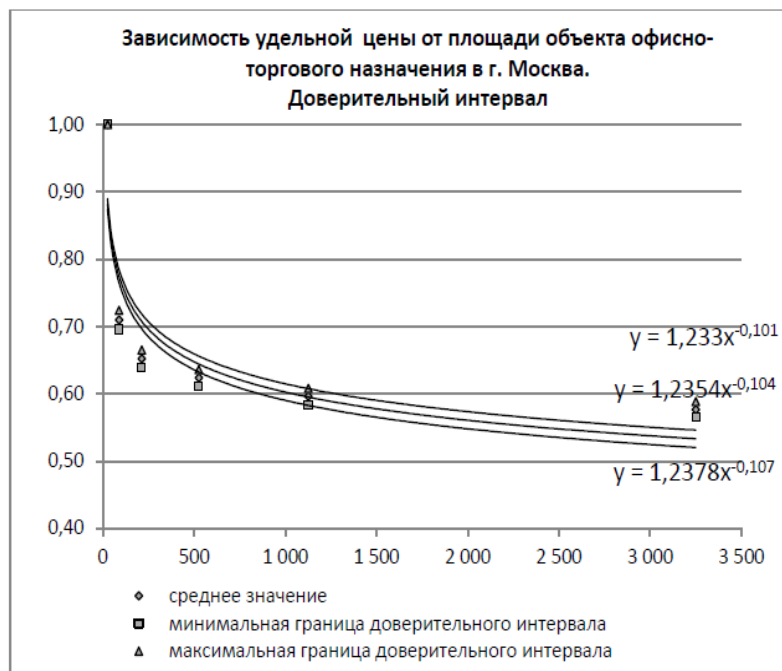
Таким образом, для аналогов 1,2,3 размер корректировки составит +9,9%.

Корректировка на масштаб

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

Размер корректировки на масштаб определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера, рисунок 42, стр. 87.

¹ Источник информации: <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>



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

$$y = 1,2354 * x^{-0,104}$$

Для расчета корректировки на масштаб используется значение степенной функции, указанной выше, в размере «-0,104».

Таблица 10.9. Расчет корректировки на удаленность от метро

Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м	8 864,10	7 137,90	5 032,70	8 330,30
Расчет корректировки		$=(8864,1 / 7137,9)^{-0,104} - 1) * 100\%$	$=(8864,1 / 5032,7)^{-0,104} - 1) * 100\%$	$=(8864,1 / 8330,3)^{-0,104} - 1) * 100\%$
Корректировка на общую площадь, %		-2,23%	-5,72%	-0,64%

Корректировка на распределение площади по этажам

Разное распределение поэтажной площади в зданиях может оказать существенное влияние на рыночную стоимость объекта.

Для расчета корректировки на соотношение площади по этажам для оцениваемого здания и объектов-аналогов площади первых этажей, цокольных и подвальных этажей, а также этажей выше первого были приведены к площади первого этажа с применением корректирующих коэффициентов на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под редакцией Лейфера Л.А., таблица 118, стр. 244.

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

Таблица 10.10. Корректировка на этаж расположения (удельные значения)

Наименование показателя	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь здания, кв.м., в том числе:		8 864,10	7 137,90	5 032,70	8 330,30
подвал	0,70	618,9	0	0	0
цоколь	0,77	0	0	0	0
1-ый этаж	1,00	990,73	1 784,50	1 677,60	1 190,00
2 этаж и выше	0,82	7 254,47	5 353,40	3 355,10	7 140,30
Доля площади подвала к общей площади объекта		0,070	0,000	0,000	0,000
Доля площади цоколя к общей площади объекта		0	0	0	0
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0,112	0,25	0,333	0,143
Доля площади 2 этажа и выше к общей площади объекта		0,818	0,75	0,667	0,857
Удельный показатель коэффициента		0,832	0,865	0,88	0,846
Корректирующий коэффициент			-3,8%	-5,5%	-1,7%

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

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

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

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

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

Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

Корректировка на физическое состояние здания / помещения и отделки

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

Корректировка на тип отделки

Тип отделки существенно влияет на рыночную стоимость объекта. Поскольку оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют отличия по данному фактору, корректировка применяется.

Часть помещений объекта оценки не имеет отделки – помещения подвала и технического этажа.

Размер корректировки на тип отделки определен по данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2021г.:

Таблица 10.11.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2021 года

Исходными данными являются: общая площадь, тип отделки, класс качества отделки, наличие в здании элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала StatRielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,18	1,10

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/2528-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-07-2021-goda>

Таблица 10.12. Корректировка на тип отделки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь здания, кв. м	8 864,10	7 137,90	5 032,70	8 330,30
Тип отделки	улучшенная отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка
Площадь помещений без отделки, кв. м	618,90	0,00	0,00	0,00
% от общей площади помещений	7%	0%	0%	0%
Коэффициент приведения к типу: «Простая отделка».	0,89	0,89	0,89	0,89
Площадь помещений с простой отделкой, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
% от общей площади помещений	0%	0%	0%	0%
Коэффициент приведения к типу: «Простая отделка».	1	1	1	1
Площадь помещений с улучшенной отделкой, кв. м	8 245,20	7 137,90	5 032,70	8 330,30
% от общей площади помещений	93%	100%	100%	100%
Коэффициент приведения к типу: «Простая отделка».	1,07	1,07	1,07	1,07

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещений с высококачественной отделкой, кв. м	0	0	0	0
% от общей площади помещений	0%	0%	0%	0%
Коэффициент приведения к типу: «Простая отделка».	1,16	1,16	1,16	1,16
Приведенный коэффициент, учитывающий структуру площадей	1,0574	1,0700	1,0700	1,0700
Корректировка на структуру площадей, %	-	-1,18%	-1,18%	-1,18%

Корректировка на наличие парковки

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

Корректировка на обеспеченность здания земельным участком

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

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

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

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

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

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

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

Величина V - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

Зависимость удельной цены от площади земельного участка в Москве описывается следующей функцией на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., рис. 23, стр. 109:

$$y = 2,644 * x^{-0,145}$$

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком приведен в п. 21 Таблицы 10.2.

Веса объектов-аналогов

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

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

$\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

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

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициента вариации <33%.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее, стоимость рассчитывалась как произведение средневзвешенной стоимости 1 кв. м, определенной в рамках метода сравнения продаж, на общую площадь единого объекта недвижимости (ЕОН).

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Поскольку в состав ЕОН включена также стоимость права аренды на земельный участок, Оценщик определил рыночную стоимость права аренды на земельный участок методом распределения исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 55, стр. 107. Для высококлассных офисов (офисов класса А,В), расположенных в г.Москве, размер доли улучшений принят по максимальному значению расширенного интервала в размере 0,91, соответственно, доля земельного участка составляет 0,09 или 9%. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.13.

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,77	0,91
2	Санкт-Петербург	0,82	0,74	0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,77	0,89
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,80	0,89
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,76	0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73	0,88
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,76	0,89
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,75	0,88

В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа. Поскольку объект оценки представляет собой здание в хорошем состоянии, после реконструкции, расположенное на плотно застроенном участке, обеспеченном необходимыми инженерными коммуникациями, то стоимость здания в стоимости единого объекта недвижимости будет выше, чем в среднем по рынку, для расчета стоимости улучшения принято максимальное значение из представленного интервала в размере 0,91. Следовательно, значение доли участка принято в размере 9% ($= 1-0,91=0,09$ или 9%).

Для определения рыночной стоимости права аренды земельного участка необходимо рыночную стоимость ЕОН умножить на долю стоимости участка в размере 0,09. Расчет приведен в Таблице 10.2.

Таким образом, рыночная стоимость Объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 10 сентября 2021года, составляет:


Таблица 10.14.

№п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый номер / инвентарный номер	Сравнительный подход, руб. (с учетом НДС)
1	Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6	право собственности	77:04:0001009:2533	605 489 392
2	Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7	право собственности	77:04:0001009:2530	89 562 152
4	Право аренды земельного участка площадью 1478,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.21, кадастровый номер: 77:04:0001009:49	право аренды	77:04:0001009:49	68 741 361
	Итого здание с правом аренды земельного участка			763 792 905

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

Для объекта-оценки №3, который представляет собой часть нежилого здания с возможным использованием в будущем под бизнес-центр после проведения реконструкции, то в качестве аналогов для данного объекта выбраны также нежилые здания с возможностью реконструкции под бизнес-центр класса В. Расчет произведен отдельно.

Таблица 10.15. Данные о выбранных объектах-аналогах для объекта оценки №3

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Тип объекта	Помещение	Здание	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Нежилое помещение (для реконструкции под бизнес-центр)	Нежилое здание (для реконструкции под бизнес-центр)	Нежилое здание (для реконструкции под бизнес-центр)	Нежилое здание (административное здание)
3	Фотография объекта				
4	Описание объявления	0	<p>Продажа здания (ОСЗ) 3566,8 м2 у метро Шоссе Энтузиастов, Андроновка, Соколиная гора. Предлагаем в продажу офисно-гостиничный центр в ОСЗ на Электродном проезде, д.16, стр.1 Здание четырехэтажное, общей площадью 3566,8 кв.м. Высота потолков в помещениях - 3 м. Материал стен - кирпич. Витринное остекление по фасаду здания. Здание имеет четыре входа с разных сторон и три внутренние лестницы, что делает его делимым на независимые блоки. Планировка помещений кабинетно-коридорная. Подведены все основные центральные инженерные сети. Комплекс поставлен под охрану, на входе пропускная система. На территории комплекса возможна организация собственной парковки на 30 машиномест. Текущий арендный поток - 1 400 000 руб., арендаторы на краткосрочных договорах. Здание имеет удобную транспортную доступность - станция метро Шоссе Энтузиастов в 150 м, заезды по Шоссе Энтузиастов и с Северо-Восточной хорды</p>	<p>Здание в близости от ТТК с высоким потенциалом редевелопмента. м. Авиамоторная, 15 минут пешком. Собственник. 42 200 руб./м2. Предлагается 6-ти этажное здание площадью 6515 м2, расположенное на 1-й линии домов. Здание без подвала, г.п. – 1984, свободная планировка, средняя S этажа 900 м2, высота потолков – 4,5 м, мощность-560 КВа, панорамное остекление фасада. Земельный участок – 0.22 Га, ДДА. Высокий инвестиционный потенциал: идеальное здание для развития любого проекта, организации офисного центра, клиники, гостиницы, апартаментного комплекса и др. Удобная транспортная развязка, ТТК – 300 м, выезд в любом направлении. Солидное бизнес окружение, активно развивающаяся комплексная жилая застройка. Стоимость – 275 000 000 руб. вкл. НДС. Возможен торг. Площадь здания: 6514,7 м2, собственность – юр лицо. Кадастровый № 77:04:0001009:1044 Земельный участок площадь – 2 214 м2, долгосрочный договор аренды до 2033 г, кадастровый № 77:04:0001009:3</p>	<p>Продажа здания (ОСЗ) 5 139,9 м2 м. Дубровка Описание 7-ми этажное административное здание. Здание 7 этажей (шесть этажей + технический этаж). Возможное функциональное назначение офисный центр, коворкинг, хостел, гостиница. Расположение в пределах ТТК, удаленность от ст. метро Дубровка и Волгоградский пр-т 12-15 минут пешком. До ст. МЦК Угрешская около 8 минут пешком. Прямой выезд на ТТК, а так же в сторону центра и области. Коммуникации центральные, за исключением теплоснабжения которое осуществляется от Шарикоподшипникового завода. В настоящий момент все коммуникации отключены. Земельный участок 1623 м2 в собственности</p>



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
				Материал стен – кирпич, панель. Несущие конструкции: колонны Перекрытия: железобетон Инженерия и сети: система вентиляции, центральные ХВС, ГВС, отопление, канализация; выделенная мощность 560 кВА.	
5	Кадастровый номер	77:04:0001009:2527	77:03:0005025:1057	77:04:0001009:1044	77:04:0001018:1204
6	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
7	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
8	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
9	Дата предложения / сделки	10.09.2021	06.09.2021	18.03.2021	01.09.2021
10	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Аренда на 25 лет	Собственность / Собственность	Собственность / Аренда на 15 лет	Собственность / Собственность
11	Город (населенный пункт)	Москва	Москва	Москва	Москва
12	Месторасположение (адрес)	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 22	г.Москва, Электродный проезд, д.16	г.Москва, проезд Завода Серп и Молот, 4	г.Москва, 2-я ул. Машиностроения, д.27, строение 6
13	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	ВАО, Соколиная гора, м.Шоссе Энтузиастов, ТТК-МКАД	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	ЮВАО, Южнопортовый, м.Угрешская, Садовое кольцо-ТТК
14	Доступность до станции метро	13 мин (пешком, 1,1 км)	8 мин (пешком, 650 м)	в транспортной доступности (1,4 км)	7 мин (пешком, 560 м)
15	Линия застройки, с которой осуществляется вход	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия крупной улицы
16	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
17	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
18	Состояние здания / год постройки	удовлетворительное/ 1983 г/п	удовлетворительное / 1933 г/п	удовлетворительное / 1984 г/п	удовлетворительное / 1970 г/п
19	Тип отделки	без отделки	простая отделка	без отделки	простая отделка
20	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	4+подвал	3+подвал	7	6+тех.этаж
21	Общая площадь, кв.м	11869,8	3 566,80	6 514,40	5 193,90
22	Площадь земельного участка, кв.м	3421	2 315,00	2 214,00	1 623,00
23	Кадастровый номер участка	77:04:0001009:50	77:03:0005025:11	77:04:0001009:3	77:04:0001018:137
24	Обеспеченность здания земельным участком	0,29	0,65	0,34	0,31
25	Наличие парковки	наземная	наземная на 30 м/м	стихийная на прилегающей территории	наземная
26	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
27	Цена предложения ЕОН в объявлении, руб.	-	340 000 000,00	275 000 000,00	520 000 000,00
28	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
29	Цена предложения ЕОН с НДС (20%), руб.	-	340 000 000,00	275 000 000,00	520 000 000,00
30	Цена предложения ЕОН за 1 кв. м с НДС, руб./кв. м	-	95 324,00	42 214,00	100 117,00
31	Ссылки на предложение	Данные Заказчика	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_35668_m2_u_metro_shosse_entuz_2195900091	https://ruads.org/ https://fortexgroup.ru/bc/zavoda-serp-i-molot-4/prodazha-ofisa/6515-217491/#type=po map=5000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_5_1399_m2_m_dubrovka_2196620254

Таблица 10.16. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки №3 в рамках сравнительного подхода

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Помещение	Здание	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Нежилое помещение (для реконструкции под бизнес-центр)	Нежилое здание (для реконструкции под бизнес-центр)	Нежилое здание (для реконструкции под бизнес-центр)	Нежилое здание (административное здание)
3	Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	340 000 000	275 000 000	520 000 000
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-9,00%	-9,00%	-9,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	309 400 000	250 250 000	473 200 000
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	309 400 000	250 250 000	473 200 000
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	309 400 000	250 250 000	473 200 000
7	Дата предложения	10.09.2021	06.09.2021	18.03.2021	01.09.2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	309 400 000	250 250 000	473 200 000
8	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	-	86 744	38 415	91 107
9	Состав передаваемых прав на здание / земельный участок	Собственность / Аренда на 25 лет	Собственность / Собственность	Собственность / Аренда на 15 лет	Собственность / Собственность
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	-6,77%	0,00%	-6,77%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб./ кв.м	-	80 871	38 415	84 939
10	Город (населенный пункт)	Москва	Москва	Москва	Москва
	Месторасположение (адрес)	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золотородский Вал, д.11,	г.Москва, Электродный проезд, д.16	г.Москва, проезд Завода Серп и Молот, 4	г.Москва, 2-я ул. Машиностроения, д.27, строение

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
		строение 22			6
	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	ВАО, Соколиная гора, м.Шоссе Энтузиастов, ТТК-МКАД	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	ЮВАО, Южнопортовый, м.Угрешская, Садовое кольцо-ТТК
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	-9,91%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	80 871	38 415	76 522
11	Доступность до станции метро	13 мин (пешком, 1,1 км)	8 мин (пешком, 650 м)	в транспортной доступности (1,4 км)	7 мин (пешком, 560 м)
	Корректировка на доступность, %		-9,00%	13,00%	-9,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		73 593	43 409	69 635
12	Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия крупной улицы
	Корректировка на линию домов, %	-	9,90%	9,90%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	80 879	47 706	69 635
13	Площадь здания, кв.м	11 869,80	3 566,80	6 514,40	5 193,90
	Корректировка на общую площадь, %	-	-11,75%	-6,05%	-8,24%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	71 376	44 820	63 897
15	Тип объекта	Помещение	Здание	Здание	Здание
	Корректировка на тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	71 376	44 820	63 897
16	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	71 376	44 820	63 897
17	Наличие отдельного входа	да	да	да	да
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	71 376	44 820	63 897

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
18	Физическое состояние здания / год постройки	удовлетворительное/ 1983 г/п	удовлетворительное / 1933 г/п	удовлетворительное / 1984 г/п	удовлетворительное / 1970 г/п
	Корректировка на состояние здания / состояние отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	71 376	44 820	63 897
19	Тип отделки	без отделки	простая отделка	без отделки	простая отделка
	Корректировка на тип отделки, %		-16,00%	0,00%	-16,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	59 956	44 820	53 673
20	Наличие парковки	наземная	наземная на 30 м/м	стихийная на прилегающей территории	наземная
	Корректировка на наличие парковки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		59 956	44 820	53 673
21	Обеспеченность здания земельным участком	0,29	0,65	0,34	0,31
	Какую площадь должен иметь аналог, чтобы обеспеченность свободной землей была бы такая же, как и у объекта оценки, кв. м		1 034,37	1 889,18	1 506,23
	Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов, указанных в объявлении		0,86	0,87	0,91
	Коэффициенты зависимости для земельных участков объектов аналогов с учетом коэффициента обеспеченности здания земельным участком (S') объекта оценки		0,97	0,89	0,92
	Корректировка на обеспеченность земельным участком, %		-11,34%	-2,25%	-1,09%
	Скорректированная цена предложения, с учетом НДС, руб.		53 157	43 812	53 088
22	Величина совокупной корректировки	-	73,76%	40,20%	60,01%
23	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной	-	1,3557	2,4876	1,6664

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	корректировки)				
24	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,61%	45,15%	30,24%
25	Средневзвешенная величина рыночной стоимости, с учетом НДС, руб./кв. м	48 917			
26	Общая площадь объекта, кв. м	11 869,80			
27	Рыночная стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	580 635 007			
28	Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	23,00%			
29	Рыночная стоимость нежилого помещения в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.	447 088 955			
30	Рыночная стоимость земельного участка в рамках сравнительного подхода, руб. (с НДС)	133 546 052			

Обоснование корректировок для расчета рыночной стоимости объекта оценки №3

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются право собственности / право аренды на оцениваемые объекты недвижимого имущества. В случае, если объем прав на земельный участок под оцениваемым зданием отличался от объема прав объектов-аналогов, Оценщик вносил необходимые корректировки. В иных случаях корректировка не применялась.

Размер корректировки рассчитан как произведение корректировки на объем прав и доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Также в корректировке учтен срок аренды земельного участка. Размер корректировки на объем прав определен на основании данных Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2021. Принт-скрин приведен ниже. Источник определения доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости приведен далее в разделе.

Таблица 10.17.

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,91	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,96	0,91
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,77	0,94	0,86
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,60	0,88	0,74
5	Для других целей	0,63	0,95	0,79
* Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:				
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,73	0,95	0,85
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,82	0,98	0,91
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,34	0,48	0,41

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные

характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 55, стр. 107. Для высококлассных офисов (офисов класса А,В), расположенных в г.Москве, размер доли улучшений принят по минимальному значению расширенного интервала в размере 0,77, соответственно, доля земельного участка составляет 0,23 или 23%. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.18.

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,77	0,91
2	Санкт-Петербург	0,82	0,74	0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,77	0,89
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,80	0,89
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,76	0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73	0,88
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,76	0,89
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,75	0,88

В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа. Поскольку объект оценки представляет собой здание в удовлетворительном состоянии, требующем реконструкции, не обеспечено инженерными коммуникациями, то стоимость здания в стоимости единого объекта недвижимости будет ниже, чем в среднем по рынку, для расчета стоимости улучшения принято минимальное значение из представленного интервала в размере 0,77. Следовательно, значение доли участка принято в размере 23% ($= 1 - 0,77 = 0,23$ или 23%).

Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№1,3, участки которых находятся в собственности, рассчитана следующим образом: $=((0,83 * 0,85 - 1) * 0,23) * 100\% = -6,77\%$.

Внесение корректировки для объекта-аналога №2, участок которого находится в аренде на 15 лет с 2018 года до 2033 года, не требуется.

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В текущих экономических условиях метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о

реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

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

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

Таблица 10.19.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

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

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

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта

Оцениваемый объект и аналоги 1,2 располагаются в ценовой зоне ТТК –МКАД, поэтому корректировка на местоположение не применялась.

Аналог №3 располагается в ценовой зоне Садовое кольцо-ТТК (коэффициент 1,11), поэтому необходимо применить корректировку на месторасположение в пределах города.

Размер корректировки на местоположение в пределах города Москвы определен на основании данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-ое издание, 11.01.2021 г.», подготовленного компанией АБН-Консалт, стр. 35. Расчетное значение корректировки составляет «-9,91%» $((1 / 1,11 - 1) * 100\%)$. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.20.

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

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,08	1,04	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,09	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,05	1,13
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД	1,11	1,06	1,18

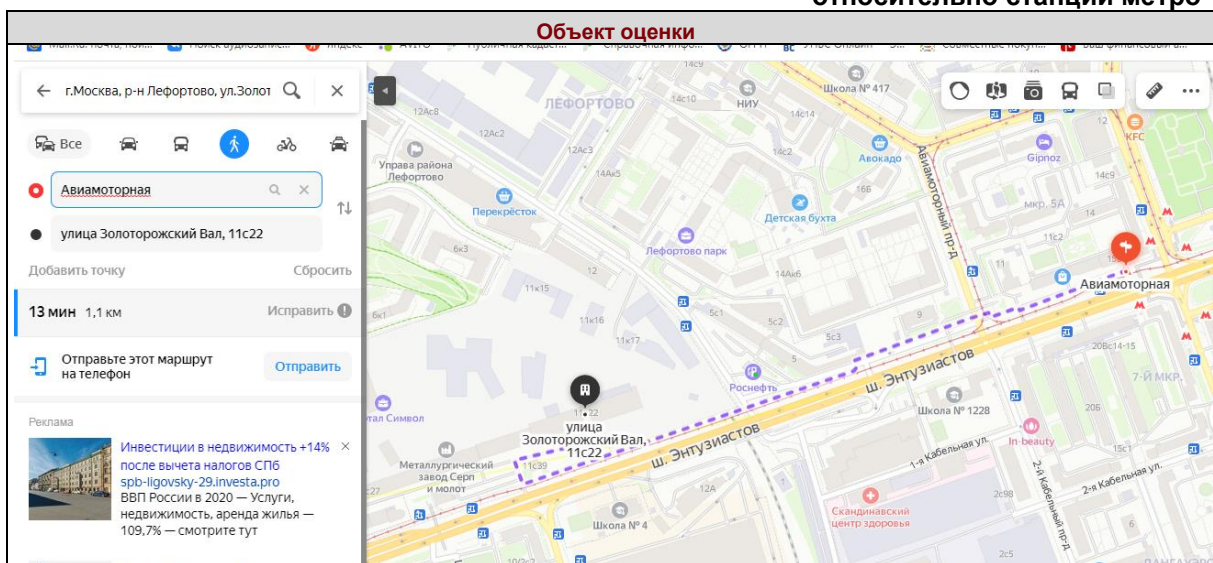
Корректировка на доступность от станций метро

Оцениваемый объект располагается в пешей доступности от станции метро 12 минут.

Аналоги 1 и 3 также расположены в пешей доступности от станции метро, однако удалены менее чем на 900 метров, и доступность для пешеходов 8 и 7 минут, поэтому необходимо применить понижающую корректировку.

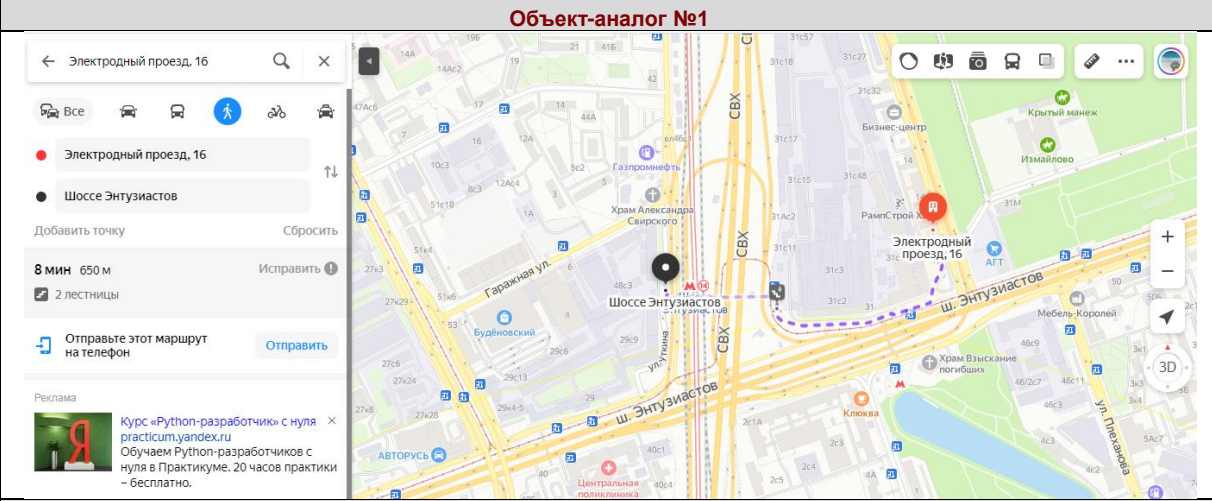
Аналог №2 расположен в транспортной доступности, поэтому необходимо применить повышающую корректировку.

Таблица 10.21. Карты расположения объекта оценки и объектов-аналогов относительно станций метро¹⁷



¹⁷ Источник информации: Яндекс-карты <https://yandex.ru/maps>

Объект-аналог №1



← Электродный проезд, 16

Все

- Электродный проезд, 16
- Шоссе Энтузиастов

Добавить точку Сбросить

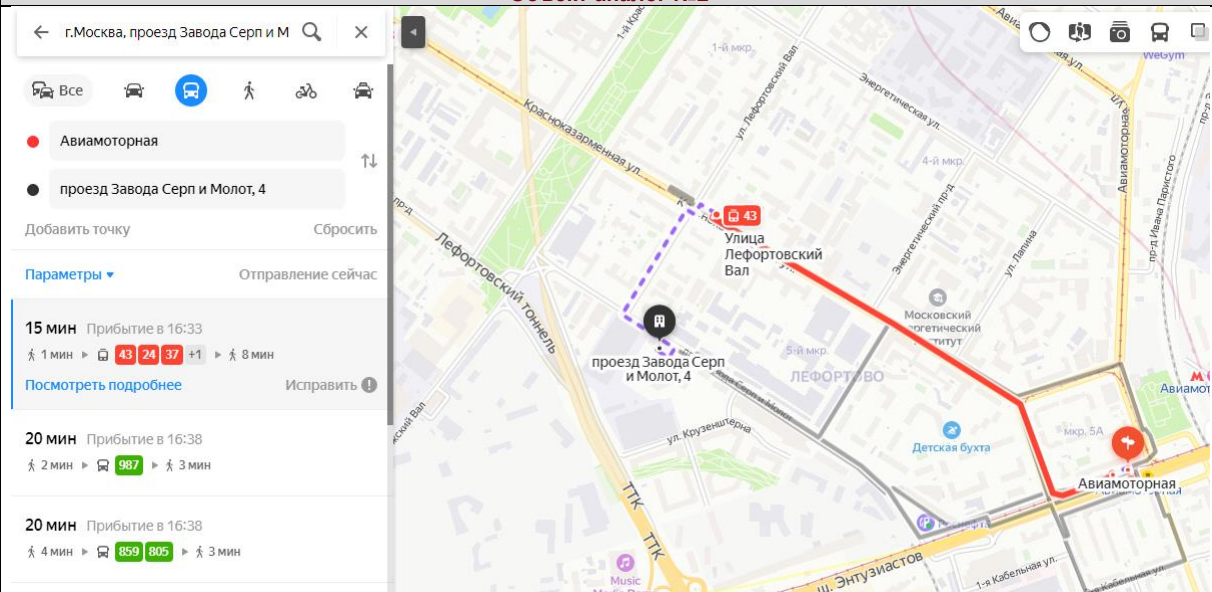
8 мин 650 м Исправить

2 лестницы

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Реклама Курс «Python-разработчик» с нуля × practicum.yandex.ru Обучаем Python-разработчиков с нуля в Практикуме. 20 часов практики – бесплатно.

Объект-аналог №2



← г. Москва, проезд Завода Серп и Молот

Все

- Авиамоторная
- проезд Завода Серп и Молот, 4

Добавить точку Сбросить

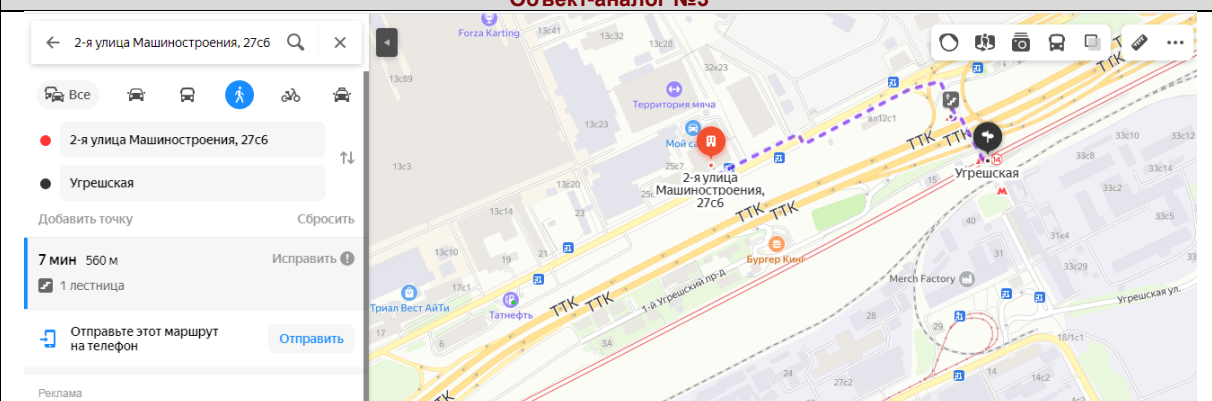
Параметры Отправление сейчас

15 мин Прибытие в 16:33
1 мин ▶ 43 24 37 ▶ 8 мин
Посмотреть подробнее Исправить

20 мин Прибытие в 16:38
2 мин ▶ 987 ▶ 3 мин

20 мин Прибытие в 16:38
4 мин ▶ 859 805 ▶ 3 мин

Объект-аналог №3



← 2-я улица Машиностроения, 27с6

Все

- 2-я улица Машиностроения, 27с6
- Угрешская

Добавить точку Сбросить

7 мин 560 м Исправить

1 лестница

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Реклама

Размер корректировки на доступность от станции метро определен на основании данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-ое издание, 11.01.2021 г.», подготовленного компанией АБН-Консалт, стр. 36. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.22.

данного фактора на стоимость
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

Корректировка для объектов-аналогов №1,3 составляет -9,0%.
Корректировка для объекта-аналога №2 = +13,0%.

Корректировка на линию расположения домов

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

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие¹⁸:

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

Городские улицы предназначены для выполнения разнообразных функций: пропуска движения транспортных средств и пешеходов, поверхностного отвода атмосферных вод и прокладки подземных инженерных сетей, размещения всякого рода киосков. Одновременно городские улицы являются каналами для проветривания городской территории. До появления в городах механического транспорта, особенно автомобиля, улицы являлись как бы коридорами – променадами города, местами прогулок городского населения. Появление в городах огромного количества автомобилей, движущихся с большими скоростями, выделяющих вредные выхлопные газы, лишило наиболее загруженные транспортным движением улицы привлекательности для городского населения. Человек стал стремиться уйти подальше от автомобильного движения, городская жилая застройка стала размещаться не периметрально фасадами на улицу, а с отступами в жилые кварталы и микрорайоны, повернувшись к улице своими торцовыми, часто без окон, стенами.

Можно рекомендовать следующую классификацию городских улиц и дорог:

¹⁸ Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018

Таблица 10.23. Классификация городских улиц и дорог¹⁹

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

Расположение входа помещения с обычной улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает величину арендной ставки (стоимости).

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

¹⁹ Источник: <http://dor23.ru/?id=921>.

Таблица 10.24. Экспертные оценки поправочного коэффициента на расположение относительно «красной линии» (г. Москва)

5. Особенности местоположения здания

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

Источник: ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 4-е издание» (стр. 52)²⁰.

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

Таблица 10.25. Экспертные оценки поправочного коэффициента на выход на красную линию для цен продаж / арендных ставок

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

Источник: рассчитано и составлено Оценщиком.

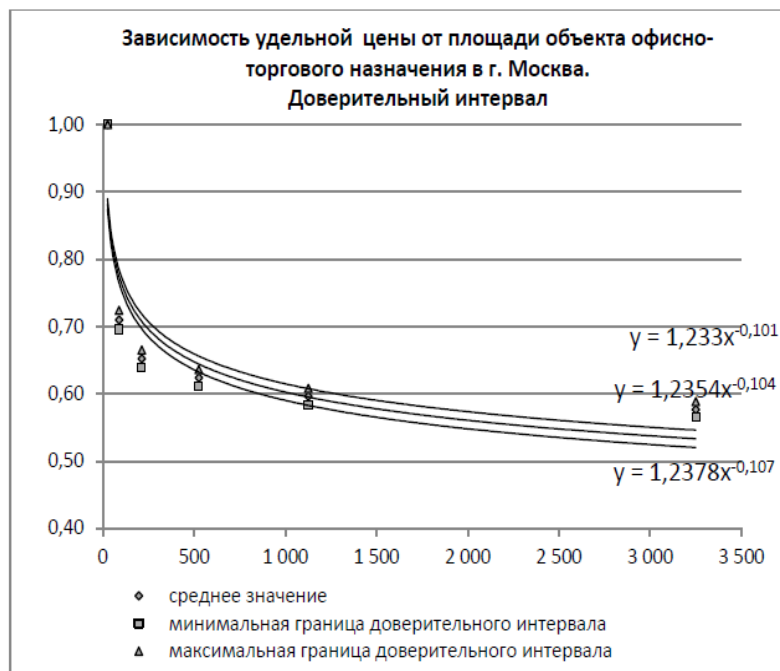
Таким образом, для аналогов 1,2 размер корректировки составит +9,9%.

Корректировка на масштаб

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

Размер корректировки на масштаб определен на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020 г.» под редакцией Л.А. Лейфера, рисунок 42, стр. 87.

²⁰ Источник информации: <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>



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

$$y = 1,2354 * x^{-0,104}$$

Для расчета корректировки на масштаб используется значение степенной функции, указанной выше, в размере «-0,104».

Таблица 10.26. Расчет корректировки на удаленность от метро

Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь здания, кв.м	11 869,80	3 566,80	6 514,40	5 193,90
Расчет корректировки		$= (11\ 869,80 / 3\ 566,80)^{-0,104} - 1$ *100%	$= (11\ 869,80 / 6\ 514,40)^{-0,104} - 1$ *100%	$= (11\ 869,80 / 5\ 193,90)^{-0,104} - 1$ *100%
Корректировка на общую площадь, %		-11,75%	-6,05%	-8,24%

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

Оцениваемый объект по масштабу сопоставим с объектом оценки и фактически является частью нежилого здания, право аренды на земельный участок под помещением оформлено в соответствии с законодательством. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

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

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

Корректировка на наличие отдельного входа

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

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

Корректировка на физическое состояние здания / помещения и отделки

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

Корректировка на тип отделки

Тип отделки существенно влияет на рыночную стоимость объекта. Поскольку оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют отличия по данному фактору, корректировка применяется.

Размер корректировки на тип отделки определен по данным Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт по состоянию на 01.07.2021г.:

Таблица 10.27.

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.07.2021 года
местоположении, назначении, общей площади, конструкции и класса качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatRielt на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,03	1,18	1,10

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2528-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Объект оценки имеют фактически производственно-складской тип отделки, то есть офисная отделка отсутствует, по представленной таблице имеет значение 0,84 по нижней границе. Объекты-аналоги №1 и №3 являются действующими административными зданиями и имеют простую отделку (коэффициент равен 1). Размер корректировки составит -16,0% ($= (0,84/1 - 1) * 100\%$).

Корректировка на наличие парковки

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

Корректировка на обеспеченность здания земельным участком

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

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

Величина корректировки на разницу в площади земельного участка определялась в следующем порядке:

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

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

$S_{\text{зy}}$ – площадь земельного участка, кв. м;

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

Величина V - отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

Зависимость удельной цены от площади земельного участка в Москве описывается следующей функцией на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А., рис. 23, стр. 109:

$$y = 2,644 * x^{-0,145}$$

Расчет корректировки на обеспеченность земельным участком приведен в п. 21 Таблицы 10.16.

Веса объектов-аналогов

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

Расчет весовых коэффициентов (d_i) производился по следующей формуле:

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

d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

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

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

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

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

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

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

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

- P_i^c - скорректированная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.;
- d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;
- n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициента вариации <33%.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Далее, стоимость рассчитывалась как произведение средневзвешенной стоимости 1 кв. м, определенной в рамках метода сравнения продаж, на общую площадь единого объекта недвижимости (ЕОН).

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Поскольку в состав ЕОН включена также стоимость права аренды на земельный участок, Оценщик определил рыночную стоимость права аренды на земельный участок методом распределения исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена на основании данных «Справочника Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 55, стр. 107. Для высококлассных офисов (офисов класса А,В), расположенных в г.Москве, размер доли улучшений принят по минимальному значению расширенного интервала в размере 0,77, соответственно, доля земельного участка составляет 0,23 или 23%. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 10.28.

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,77	0,91
2	Санкт-Петербург	0,82	0,74	0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,77	0,89
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,80	0,89
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,83	0,76	0,90
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,80	0,73	0,88
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,82	0,76	0,89
8	Курортные регионы	–	–	–
9	Дальневосточные регионы	0,82	0,75	0,88

В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа. Поскольку объект оценки представляет собой здание в удовлетворительном состоянии, требующем реконструкции, не обеспечено инженерными коммуникациями, то стоимость здания в стоимости единого объекта недвижимости будет ниже, чем в среднем по рынку, для расчета стоимости улучшения принято минимальное значение из представленного интервала в размере 0,77. Следовательно, значение доли участка принято в размере 23% ($= 1 - 0,77 = 0,23$ или 23%).

Для определения рыночной стоимости права аренды земельного участка необходимо рыночную стоимость ЕОН умножить на долю стоимости участка в размере 0,23. Расчет приведен в Таблице 10.16.

Таким образом, рыночная стоимость Объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 10 сентября 2021года, составляет:

Таблица 10.29.

№п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый номер / инвентарный номер	Сравнительный подход, руб. (с учетом НДС)
3	Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 22 Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4	право собственности	77:04:0001009:2527	447 088 955
5	Право аренды земельного участка площадью 3421,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.22, кадастровый номер: 77:04:0001009:50	право аренды	77:04:0001009:50	133 546 052
	Итого здание с правом аренды земельного участка			580 635 007

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

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

11.1. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством *метода прямой капитализации* или анализа *дисконтированных денежных потоков*.

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

Поскольку по объектам оценки №№1,2, которые представляют собой действующий бизнес-центр «Максима Плаза» денежные потоки стабильны и постоянны, то для определения рыночной стоимости применен метод прямой капитализации.

Для объекта оценки №3, использование которого под бизнес-центр возможно только после реконструкции, потоки нестабильны, применен метод дисконтирования денежных потоков.

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ №1,2 В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

При оценке рыночной стоимости объектов оценки №№1,2 Оценщиками в расчетах были использованы рыночные ставки аренды и применен метод прямой капитализации, так как предполагается равномерное поступление доходов и осуществление расходов по данному объекту.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости рассчитывается по формуле:

$$C_o = \frac{ЧОД}{R},$$

где ЧОД – чистый операционный доход от объекта оценки, R – коэффициент капитализации.

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

1. Определяется потенциальный валовой доход (ПВД) от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы.
2. Оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объектов оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).
3. Рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).
4. Определяется чистый операционный доход.
5. Рассчитывается коэффициент капитализации.
6. На последнем этапе стоимость объектов оценки определяется посредством деления величины прогнозируемого ЧОД на коэффициент капитализации.

11.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТАВКИ АРЕНДЫ

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

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

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

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и среднерыночной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{АП},$$

где

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м;

АП – ставка арендной платы за 1 кв.м. в год.

Была определена единая средняя ставка аренды для офисных помещений объекта оценки, так как на рыночной практике помещения в бизнес-центрах сдаются блоками.

При расчете рыночной ставки аренды Оценщики подобрали аналоги, актуальные на дату оценки по следующим критериям:

- Объекты-аналоги расположены в ЮВАО г. Москвы в районе Лефортово, и ст.м «Авиамоторная» в пешей доступности от 10 до 15 минут.
- В качестве объектов-аналогов были отобраны отдельно стоящие здания бизнес-центров класса В.
- В качестве объектов-аналогов были отобраны блоки помещений разной площади от 49 до 2087 кв.м, учитывая, что согласно рыночной практике помещения в бизнес-центрах сдаются блоками разной площади или этажами. Корректировка на масштаб не вносилась.
- Состояние зданий – хорошее, год постройки после 2000 г, либо проведена реконструкция.
- Здания, в которых располагаются объекты-аналоги имеют все центральные коммуникации.
- Есть наземный паркинг, огороженная территория, охрана.
- Все объекты-аналоги выставлены в аренду без мебели и техники.

В результате Оценщики подобрали аналоги, максимально сопоставимые объекту оценки, данные о которых представлены в таблице далее по тексту.

Следует отметить, что информация, приведенная в таблице ниже, получена оценщиками из открытых источников, личный осмотр объектов-аналогов Оценщики не проводили.

Рыночная ставка аренды для офисных помещений оцениваемого здания определялась в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения (предложений/сделок по аренде сопоставимой недвижимости).

При выборе аналогов для расчета арендных платежей учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с оцениваемым объектом. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту коммерческой недвижимости, что и оцениваемый объект недвижимого имущества – офисные помещения в высокочастотных бизнес-центрах их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта.

Итоговый результат стоимости выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях в год, с учетом эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей, с НДС.

Подробное описание критериев выбора аналогов, описание аналогов, выполненные расчеты по определению рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимого имущества приведены в расчетных таблицах ниже.

Таблица 11.1. Описание объектов-аналогов, использованных для определения рыночной арендной ставки

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Нежилое здание (бизнес-центр "Максима Плаза" класса В)	Нежилое здание (бизнес-центр "Рогожская застава" класса В)	Нежилое здание (бизнес-центр "Ростек" класса В)	Нежилое здание (бизнес-центр класса В)
3	Фотография объекта				
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
7	Дата предложения / сделки	10.09.2021	10.09.2021	09.09.2021	06.09.2021
8	Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
9	Город (населенный пункт)	Москва	Москва	Москва	Москва
10	Месторасположение (адрес)	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21	г.Москва, ул.Золоторожский Вал, д.11, стр.27	г.Москва, проезд Завода Серп и Молот, д.6 корпус 1	г. Москва, ул.Душинская, д.7 стр.1
11	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД
12	Доступность до станции метро	12 мин (пешком, 930 м)	13 мин (пешком, 1,1 км)	15 мин (пешком, 1,3 км)	15 мин (пешком, 1,2 км)
13	Линия застройки, с которой осуществляется вход	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
14	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
15	Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
16	Состояние здания / год постройки	хорошее/ 1983 г/п, реконструкция 2014 г.	хорошее / 1987 г/п, реконструкция 2010-х гг.	хорошее / 2006 г/п	хорошее / 1973 г/п
17	Тип отделки	улучшенная отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка
18	Количество этажей ОН, в котором расположен анализируемый объект	7+подвал	7	12	5



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№	Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
19	Общая площадь бизнес-центра (GBA), кв.м	8 864,10	7 376,00	20824	10 561,00
20	Диапазон площади помещений, сдаваемых в аренду в здании, кв.м.	от 10 до 1270	от 500 до 1500	от 94 до 2087	от 49 до 1000
21	Этажи помещений, сдаваемых в аренду	1-7 этажи	2 этаж	2-12 этажи	1-4 этажи
22	Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
23	Состав арендной ставки (коммунальные и эксплуатационные платежи)	эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи не включены
24	Валюта предложения	-	руб.	руб.	руб.
25	Арендная ставка, руб./кв.м./год	-	12 600	14850	16 200
26	Наличие НДС (УСН / НДС включен / НДС не включен)	-	НДС включен	НДС включен	НДС включен
27	Арендная ставка НДС (20%), руб.	-	12 600	14850	16 200
28	Ссылки на предложение	Данные Заказчика	https://www.cian.ru/rent/commercial/261755231/	https://fortexgroup.ru/bc/rostek/#containerMap	https://fortexgroup.ru/bc/dushinskaya-7-s1/#containerMap

Таблица 11.2. Расчет рыночной арендной ставки для офисных помещений

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание
2	Назначение объекта	Нежилое здание (бизнес-центр "Максима Плаза" класса В)	Нежилое здание (бизнес-центр "Рогожская застава" класса В)	Нежилое здание (бизнес-центр "Ростек" класса В)	Нежилое здание (бизнес-центр класса В)
3	Арендная ставка, с НДС, руб./кв.м./год	-	12 600	14 850	16 200
4	Предложение / совершенная сделка	-	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на различие между ценами предложения / совершенной сделки (торг), %	-	-5,50%	-5,50%	-5,50%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	14 033	15 309
5	Условия финансирования предложения / состоявшейся сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	14 033	15 309
6	Условия предложения / сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия аренды, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	14 033	15 309
7	Дата предложения	10.09.2021	10.09.2021	09.09.2021	06.09.2021
	Корректировка на период предложения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	14 033	15 309
8	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	14 033	15 309
9	Состав передаваемых прав	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка, без НДС, руб.	-	11 907	14 033	15 309
10	Город (населенный пункт)	Москва	Москва	Москва	Москва
	Месторасположение (адрес)	г.Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21	г.Москва, ул.Золоторожский Вал, д.11, стр.27	г.Москва, проезд Завода Серп и Молот, д.6 корпус 1	г. Москва, ул.Душинская, д.7 стр.1

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Месторасположение (округ, район, станция метро, ценовая зона)	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД	ЮВАО, Лефортово, м.Авиамоторная, ТТК-МКАД
	Коэффициент	1	1	1	1
	Корректировка на местоположение, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	14 033	15 309
11	Доступность до станции метро	12 мин (пешком, 930 м)	13 мин (пешком, 1,1 км)	15 мин (пешком, 1,3 км)	15 мин (пешком, 1,2 км)
	Корректировка на доступность, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	14 033	15 309
12	Линия домов	Первая линия крупной улицы	Первая линия крупной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
	Корректировка на линию домов, %	-	0,00%	9,90%	9,90%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	15 422	16 825
13	Диапазон площади помещений, сдаваемых в аренду в здании, кв.м.	от 10 до 1270	от 500 до 1500	от 94 до 2087	от 49 до 1000
	Корректировка на общую площадь, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	15 422	16 825
14	Техническая оснащенность инженерными коммуникациями	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации	все инженерные коммуникации
	Коэффициент	1	1	1	1
	Корректировка на техническую оснащенность инженерными коммуникациями, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	15 422	16 825
15	Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	15 422	16 825
16	Физическое состояние здания / год постройки	хорошее / 1983 г/п, реконструкция 2014 г.	хорошее / 1987 г/п, реконструкция 2010-х гг.	хорошее / 2006 г/п	хорошее / 1973 г/п
	Корректировка на состояние здания / состояние отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%

№	Характеристики	Объект анализа	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	15 422	16 825
17	Тип отделки	улучшенная отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка	улучшенная отделка
	Корректировка на тип отделки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.	-	11 907	15 422	16 825
18	Наличие парковки	есть	есть	есть	есть
	Корректировка на наличие парковки, %		0,00%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.		11 907	15 422	16 825
19	Состав арендной ставки (коммунальные и эксплуатационные платежи)	эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы не включены, коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи не включены	эксплуатационные расходы включены, коммунальные платежи не включены
	Корректировка на наличие коммунальных и эксплуатационных платежей в арендной ставке, %		10,90%	0,00%	0,00%
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.		13 205	15 422	16 825
	Скорректированная арендная ставка, с НДС, руб.		13 205	15 422	16 825
20	Величина совокупной корректировки	-	16,40%	15,40%	15,40%
21	Коэффициент соответствия анализируемому объекту (обратно пропорционален величине совокупной корректировки)	-	6,0976	6,4935	6,4935
22	Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	31,96%	34,02%	34,02%
23	Средневзвешенная величина арендой ставки, с НДС, руб./кв. м./год	15 191			

Обоснование корректировок.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в арендную ставку аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. состав передаваемых прав на здание;
2. условия аренды;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение в черте населенного пункта;
5. доступность от станций метро;
6. линия расположения домов;
7. масштаб;
8. распределение площади по этажам;
9. техническая обеспеченность инженерными коммуникациями;
10. наличие отдельного входа;
11. физическое состояние здания и состояние отделки;
12. тип отделки;
13. наличие коммунальных платежей в ставке аренды.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права аренды на объект оценки, поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав аренды, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендаторы не ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению Оценщика, объявленные ставки аренды должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения ставки во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта ставка несколько снижается.

Размер корректировки на снижение стоимости предложения в процессе переговоров определен на основании данных «Сборника рыночных корректировок» под редакцией Е.Е. Яскевича, СРК – 2021, март 2021 г., таблица 70, стр. 112, и составляет «-5,5%» для г. Москвы (среднее значение). Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 11.3.



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

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

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

Корректировка на местоположение в черте населенного пункта

Размер корректировки на местоположение в пределах города Москвы определен на основании данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-ое издание, 11.01.2021 г.», подготовленного компанией АБН-Консалт, стр. 35. Принт-скрин приведен ниже.

Таблица 11.4.

б) Расположение объекта относительно ценовых зон Московского региона**

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом	1,08	1,04	1,11
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК)	1,09	1,04	1,15
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между Садовым и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК)	1,11	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисного объекта, расположенного в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисного объекта, расположенного в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД)	1,09	1,05	1,13

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги располагаются в ценовой зоне ТТК-МКАД, в связи с этим внесение корректировки не требуется.

Корректировка на доступность от станций метро

Оцениваемый объект и аналоги 1-3 располагаются в пешей доступности от станции метро – до 15 минут, поэтому корректировка на доступность от метро не применялась.

Корректировка на линию расположения домов

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

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие²¹:

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

Городские улицы предназначены для выполнения разнообразных функций: пропуска движения транспортных средств и пешеходов, поверхностного отвода атмосферных вод и прокладки подземных инженерных сетей, размещения всякого рода киосков. Одновременно городские улицы являются каналами для проветривания городской территории. До появления в городах механического транспорта, особенно автомобиля, улицы являлись как бы коридорами – променадами города, местами прогулок городского населения. Появление в городах огромного количества автомобилей, движущихся с большими скоростями, выделяющих вредные выхлопные газы, лишило наиболее загруженные транспортным движением улицы привлекательности для городского населения. Человек стал стремиться уйти подальше от автомобильного движения, городская жилая застройка стала размещаться не периметрально фасадами на улицу, а отступами в жилые кварталы и микрорайоны, повернувшись к улице своими торцовыми, часто без окон, стенами.

Можно рекомендовать следующую классификацию городских улиц и дорог:

Таблица 11.5. Классификация городских улиц и дорог²²

Категория	Основное назначение и транспортная характеристика
I. Скоростные дороги	Скоростное сообщение всех районов города между собой и с крупными промышленными районами, а также с общей сетью междугородных автомобильных дорог. Пропуск внутригородского транзитного движения. Преимущественно легковое автомобильное движение. Возможно, экспресс-автобусное движение и наличие скоростных линий массового пассажирского транспорта. Все пересечения с другими улицами и дорогами в разных уровнях. Полный контроль въезда и выезда с дороги на магистрали общегородского значения обычного типа. Отсутствие пешеходного движения. При наличии массового транспорта проход пассажиров к остановочным пунктам в разных уровнях с проезжими частями дороги.

²¹ Источник: Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2018

²² Источник: <http://dor23.ru/?id=921>.

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

Расположение входа помещения с обычной улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает величину арендной ставки (стоимости).

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

Таблица 11.6. Экспертные оценки поправочного коэффициента на расположение относительно «красной линии» (г. Москва)

5. Особенности местоположения здания

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

Источник: ABN Group «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область) – 4-е издание» (стр. 52)²³.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации

²³ Источник информации: <https://www.abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov>

2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Таблица 11.7. Экспертные оценки поправочного коэффициента на выход на красную линию для цен продаж / арендных ставок

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

Источник: рассчитано и составлено Оценщиком.

Таким образом, для аналогов 2,3 размер корректировки составит +9,9%.

Корректировка на масштаб

Офисные помещения объекта оценки сдаются в аренду блоками, в здании имеются помещения различной площади. Также и у всех объектов-аналогов в составе здания предлагаются в аренду помещения различной площади. В связи с этим при определении средней арендной ставки для офисных помещений бизнес-центра в целом корректировка на масштаб не вносилась.

Корректировка на техническую обеспеченность инженерными коммуникациями

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

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

Корректировка на наличие отдельного входа

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

Оцениваемый объект и объекты-аналоги не имеют различия по данному параметру – офисные помещения в здании бизнес-центров без отдельного входа. Таким образом, корректировка не применяется.

Корректировка на физическое состояние здания / помещения и отделки

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

Корректировка на тип отделки

Тип отделки существенно влияет на рыночную стоимость объекта.

Офисные помещения объекта оценки сдаются в аренду с улучшенной отделкой, также как и объекты-аналоги, внесение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие парковки

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

Корректировка на наличие в арендной ставке коммунальных платежей

Поскольку в состав арендной ставки объектов-аналогов не включены коммунальные платежи, применение корректировки не требуется.

Однако у объекта-аналога №1 в состав арендной ставки не включены эксплуатационные платежи. Требуется внесение корректировки.

Расходы на аренду торгово-офисных, складских и других помещений – главная статья затрат большинства фирм. Аренда давно стала для всех обычным делом. А

основным источником дохода для многих организаций, располагающих «лишней» площадью, стала выручка от сдачи ее в аренду.

Таким образом, арендатор может по приемлемым ценам пользоваться помещениями, а собственник получать стабильную прибыль. Но самыми «острыми» вопросами при аренде помещений являются величина арендной ставки.

Арендодатель, как правило, предусматривает в договоре такую плату, которая покроет все расходы и принесет доход.

В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда эксплуатационные и коммунальные платежи оплачиваются отдельно».

Для удобства использования данных показателей в расчете чистого дохода и применения корректировок в расчете величины арендной ставки Оценщик проанализировал ряд источников, которые отражают основные показатели рынка коммерческой недвижимости.

Для определения величины операционных расходов использовались данные следующих справочников:

- «Справочник Оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 35, стр. 106. Принт-скрин страницы приведен ниже.

Таблица 11.8.
таблица 35

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

- «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», АБН-Консалт, 4-е издание, 11.01.2021 г. Принт-скрин страницы приведен ниже.

Таблица 11.9.

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,42	17,62	26,14
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,13	17,12	25,06
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,69	18,23	28,65
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов (процент от потенциального валового дохода)	20,47	18,62	28,03

В расчете операционных расходов принято среднее значение показателей из указанных выше справочников в размере 21,0%.

В Информационно-аналитическом Бюллетене рынка недвижимости RWAY №234 (сентябрь 2014 г.) представлена информация об усредненном составе операционных расходов в потенциальном валовом доходе (ПВД) для коммерческой недвижимости в Москве:

Таблица 11.10.

Состав операционных расходов	Доля
Налог на имущество	5%
Платежи за земельный участок	2%
Расходы на страхование	1%
Расходы на управление	30%
Коммунальные расходы	25%
Эксплуатационные расходы*	35%
Расходы на рекламу маркетинг	2%
Итого:	100%

*В состав эксплуатационных расходов входит: уборка внутренних помещений, интернет и средства связи, охрана и обеспечение безопасности (видеонаблюдение и т.д.), текущий (мелкий) ремонт.

В статье Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода»²⁴, указана структура коммунальных платежей по их видам

Таблица 11.11.

Показатель	%
Структура коммунальных платежей по их видам	
Электроэнергия	52
Вода и канализация	6
Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения)	42

Расчет поправочных коэффициентов на наличие коммунальных/операционных расходов и «расходов собственника» для офисно-торговых объектов свободного назначения представлен далее в таблице:

²⁴ Источник информации: <https://cyberleninka.ru/article/v/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>

Таблица 11.12.

№ п/п	Наименование	Значение	Источник информации
1	Среднее значение операционных расходов от потенциального валового дохода, %	28,0	Расчет оценщика (=21%/((1-0,25)))
2	Доля эксплуатационных расходов в составе операционных расходов, %	35	расчет оценщика
3	Эксплуатационные расходы от потенциального валового дохода, %	9,8	стр.1*стр.2/100
4	Доля коммунальных расходов в составе операционных расходов, %	25	расчет оценщика
5	Коммунальные расходы от потенциального валового дохода, %	7,0	стр.1*стр.4/100
6	Доля эксплуатационных и коммунальных расходов в составе операционных расходов, %	60	расчет оценщика
7	Эксплуатационные и коммунальные расходы от потенциального валового дохода, %	16,8	стр.3 + стр.5
8	Доля "расходов собственника" в составе операционных расходов, %	40	расчет оценщика
9	"Расходы собственника" от потенциального валового дохода, %	11,2	стр.1*стр.8/100

Таким образом, корректировка на эксплуатационные расходы в составе арендной ставки аналога 1 составит: = +10,9%(=(1/(1-0,098)-1)*100%)

Веса объектов-аналогов

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

Расчет весовых коэффициентов (di) производился по следующей формуле:

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

- d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
 P_i^a - первоначальная цена предложения i -го объекта-аналога, ден. ед.;
 $\sum_{j=1}^k K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i -го объекта-аналога, ден. ед.;
 n - количество объектов-аналогов;
 k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины рыночной арендной ставки при применении сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

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

- $C_{\text{ср}}$ - рыночная арендная ставка при применении сравнительного подхода, ден. ед.;
 P_i^c - скорректированная стоимость i -го объекта-аналога, ден. ед.;
 d_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
 n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

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

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

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получены значения коэффициента вариации <33%.

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Определение арендопригодной площади произведено по среднерыночным данным на основании следующих источников информации:

«Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», АБН-Консалт, 4-е издание, 11.01.2021 г. , стр. 38

10. Состав площадей

а) Отношение арендопригодной площади к общей площади

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «А»	0,86	0,81	0,91
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «В»	0,82	0,78	0,86
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта офисного назначения класса «С»	0,72	0,64	0,80
Отношение арендопригодной площади к общей площади офисных особняков	0,75	0,70	0,80

Аналитика компании СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2539-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2021-goda>):

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.07.2021 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
1.3.	Складские здания и блоки	0,99	1,14	1,07	0,85	1,00	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02	1,18	1,1	0,83	0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года						
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,06	1,21	1,14	0,81	0,94	0,88
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,09	1,24	1,17	0,78	0,91	0,85
3.3.	Складские здания и блоки	1,00	1,07	1,04	0,92	0,99	0,96
4.4.	Производственные здания и блоки	1,00	1,14	1,08	0,86	1,00	0,93

СРК-2021 под ред. Е.Е.Яскевича:

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Таблица 78. Средние коридорные коэффициенты (ВОМА) для различных типов и классов коммерческой недвижимости по Москве

Наименование	Класс "А"	Класс "В"	Класс "С"
Офисные здания	1,182	1,286	1,319
Торговые здания	1,288	1,305	1,310
Производственные здания			1,112

Средняя величина отношения арендопригодной площади к общей для объектов оценки по данным трех указанных источников информации составляет 0,82.

Далее оцениваются предполагаемые потери от недоиспользования объекта оценки и потери при сборе арендных платежей. Уменьшение ПВД на величину потерь дает величину действительного валового дохода (ДВД).

Уровень потерь для расчета после окончания действия договоров аренды определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области под редакцией Л.А. Лейфера, таб. 5 и принят на уровне среднего значения доверительного интервала для высококлассных объектов в размере 10,6%. Принт-скрин страницы приведен ниже.

Таблица 11.13.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду в г. Москва и границы расширенных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	10,6%	6,3% - 14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	11,5%	6,9% - 16,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,6%	5,0% - 14,1%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,7% - 15,1%
5. Объекты свободного назначения	11,5%	6,9% - 16,0%

На дату оценки в районе расположения объектов оценки расположено небольшое количество современных бизнес-центров, аналогичных оцениваемому. В основном рынок представлен особняками и объектами стрит ритейл. Учитывая небольшой уровень конкуренции в окружении объектов оценки вакансия на уровне 10,6% считается оправданной.

Далее рассчитываются предполагаемые издержки по эксплуатации оцениваемой недвижимости – операционные расходы (ОР).

Для определения величины операционных расходов использовались данные следующих справочников:

- «Справочник Оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 35, стр. 106. Принт-скрин страницы приведен ниже.

Таблица 11.14.
таблица 55

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

- «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», АБН-Консалт, 4-е издание, 11.01.2021 г. Принт-скрин страницы приведен ниже.

Таблица 11.15.

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,42	17,62	26,14
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,13	17,12	25,06
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,69	18,23	28,65
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	20,47	18,62	28,03

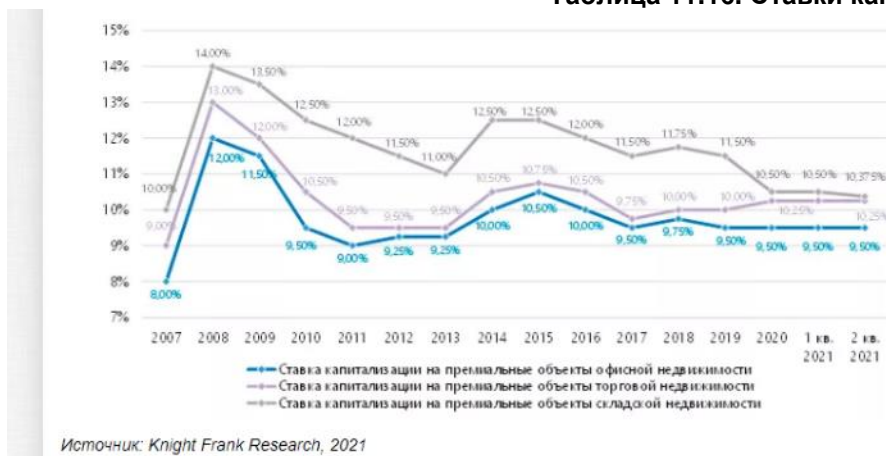
В расчете операционных расходов принято среднее значение показателей из указанных выше справочников в размере 21,0%.

Коэффициент капитализации определялся на основании нескольких источников рыночных данных:

Согласно данным обзора рынка коммерческой недвижимости (инвестиции в коммерческую недвижимость)²⁵, коэффициент капитализации для офисной недвижимости составил 9,5% в 1 квартале 2021 года.

²⁵ https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

Таблица 11.16. Ставки капитализации



Согласно данным обзора рынка коммерческой недвижимости (инвестиции в коммерческую недвижимость)²⁶, коэффициент капитализации для офисной недвижимости составил 9%-9,5% в 1 квартале 2021 года.

Таблица 11.17. Ставки капитализации

	1 кв. 2019	1 кв. 2020	1 кв. 2021
Общий объем инвестиций, \$ млн	148	396,5	335,3
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11–12

Источник: Colliers International

Таким образом, Оценщиками было принято значение коэффициента капитализации равное 9,5%.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки №1,2 в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 11.18. Расчет рыночной стоимости объектов оценки №№1,2 в рамках доходного подхода

Показатель	Значение показателя
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м.	8 864,10
Площадь помещений объекта недвижимости без подвала и тех.этажа, кв.м.	8 245,20
Коэффициент арендопригодной площади	0,82
Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м.	6 761,06
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м/год (с учетом НДС)	15 191

²⁶ file:///D:/1-

%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0%D0%B0%D1%80%D1%85%D0%B8%D0%B2%202021/%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F/Investment%20Market%20Review_Russia_Q1_2021_RUS.pdf

Показатель	Значение показателя
Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду помещений, руб./год	102 707 262
Потери дохода, руб./год, в т.ч.:	10 886 970
<i>Доля вакантных площадей, %</i>	10,6%
<i>Потери дохода от недозагрузки, руб.</i>	10 886 970
Действительный валовый доход от сдачи в аренду помещений Объекта оценки, руб./год	91 820 292
Операционные расходы по единому объекту недвижимости, в % от ПВД	21,0%
Операционные расходы по единому объекту недвижимости, руб./год	21 568 525
Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости, руб./год	70 251 767
Ставка капитализации, %	9,5%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода, руб. (с учетом НДС)	739 492 284
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН	9,00%
Рыночная стоимость объекта оценки №1 в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	586 225 310
Рыночная стоимость объекта оценки №2 в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	86 712 668
Рыночная стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (с НДС)	66 554 306

Таблица 11.19 Стоимость доходным подходом объектов оценки №1,2,4

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый номер / инвентарный номер	Доходный подход, руб. (с учетом НДС)
1	Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6	право собственности	77:04:0001009:2533	586 225 310
2	Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7	право собственности	77:04:0001009:2530	86 712 668
4	Право аренды земельного участка площадью 1478,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.21, кадастровый номер: 77:04:0001009:49	право аренды	77:04:0001009:49	66 554 306
Итого по всем объектам оценки, с учетом округления				739 492 284

11.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ №3 В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Метод дисконтированных денежных потоков предполагает прогноз денежного потока от эксплуатации Объектов оценки на протяжении прогнозного периода и определение величины остаточной стоимости (реверсии) в постпрогнозный период. Полученные величины затем дисконтируются с целью приведения к текущей стоимости.

Определение длительности прогнозного периода

Период прогнозирования составляет 4,5 года – 10.09.2021 – 31.12.2025, постпрогнозный период – 01.01.2026 – 31.12.2026.

Поскольку для расчета рыночной стоимости объекта оценки №3 предполагается его использование как бизнес-центра класса В с проведением реконструкции, то для первых этапов характерно отсутствие дохода и наличие затрат. Расчет срока проведения реконструкции представлен в таблице ниже. К сроку проведения реконструкции необходимо также добавить срок экспозиции объекта оценки на рынке аренды.

Таблица 11.20

Вид работ	продолжительность, мес.
Ремонт отдельных строительных конструкций с сопутствующими санитарно-техническими, электромонтажными и отделочными работами	6
Благоустройство прилегающей территории	2
Оформление документации	1
Срок экспозиции	7
итого период до начала эксплуатации бизнес-центра после реконструкции	16

Таблица 11.21

ВЫБОРОЧНЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Таблица 2

Группа ремонта	Примерный состав работ	Продолжительность капитального ремонта, мес. при объеме работ, тыс. руб.									
		до 3	3,1–5	5,1–10	10,1–15	15,1–20	20,1–40	40,1–50	50,1–70	на каждые следующие 10 тыс. руб. добавляется	
А. Ремонт отдельных строительных конструкций с сопутствующими санитарно-техническими, электромонтажными и отделочными работами	Ремонт фундаментов, стен; замена участков перекрытий, перегородок, оконных и дверных заполнений полов с охватом ремонтными работами части здания и выполнением сопутствующих работ по ремонту инженерных сетей и внутренней отделки; ремонт (замена) оконных и дверных заполнений и полов с выполнением сопутствующих работ по ремонту инженерных сетей и внутренней отделки	1,5	2,5	3,5	4	4,5	5	5,5	6	1	

Продолжение табл. 2

Группа ремонта	Примерный состав работ	Продолжительность капитального ремонта, мес. при объеме работ по благоустройству, тыс. руб.			
		до 5	5,1–10	10,1–20	более 20
З. Благоустройство дворовых участков	Устройство асфальтовых (плитных) тротуаров, асфальтовых проездов, щебеночных дорожек и площадок; посадка кустов и саженцев; устройство газонов	0,5	1	1,5	2

Источник информации: Норма продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского благоустройства, <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293801/4293801421.pdf>

Определение доходов

Доходы от эксплуатации объекта недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду Объектов оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

C_a – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду (арендопригодная площадь).

Действительный валовой доход (ДВД) - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$

Потери учитывают возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.

Далее приведен расчет показателей для определения действительного валового дохода от эксплуатации Объектов оценки.

1. Определение величины арендопригодной площади

Величина арендопригодной площади определена по методологии, описанной в разделе 11.2 для объектов оценки №№1,2.

2. Определение ставки аренды и потенциального валового дохода

Рыночная ставка аренды для офисных помещений оцениваемого здания определялась в рамках сравнительного подхода методом прямого сравнения в разделе 11.2. для объектов оценки №№1,2 и составляет 15 191 руб./кв.м./год с НДС.

Ниже в таблицах приведен расчет потенциального валового дохода.

Таблица 11.22

Показатель	Значение показателя
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м.	11 869,80
Площадь помещений объекта недвижимости без антресолей и тех.этажа, кв.м.	11 588,66
Коэффициент арендопригодной площади	0,82
Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м.	9 502,70
арендная ставка, руб./кв.м./год	15 191,00
Потенциальный валовый доход, руб./год	144 355 516,00

3. Определение действительного валового дохода

В рамках настоящей работы необходимо учесть уровень потерь от недозагрузки, связанный с периодической ротацией арендаторов, и потенциальные потери при сборе арендной платы. При расчете действительного валового дохода по действующим договорам аренды потери от недозагрузки и при сборе арендной платы не учитывались.

Уровень потерь для расчета после окончания действия договоров аренды определен на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020», Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Москвы и Московской области» под редакцией Л.А. Лейфера, таб. 5 и принят на уровне среднего значения доверительного интервала для высококлассных объектов в размере 10,6%. Принт-скрин страницы приведен ниже.

Таблица 11.23.

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду в г. Москва и границы расширенных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	10,6%	6,3%	14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	11,5%	6,9%	16,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,6%	5,0%	14,1%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,7%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	11,5%	6,9%	16,0%

Определение операционных расходов

Для определения величины операционных расходов использовались данные следующих справочников:

- «Справочник Оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, таблица 35, стр. 106. Принт-скрин страницы приведен ниже.

Таблица 11.24.

Таблица 35

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

- «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область)», АБН-Консалт, 4-е издание, 11.01.2021 г. Принт-скрин страницы приведен ниже.

Таблица 11.25.

12. Операционные расходы

а) Объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,42	17,62	26,14
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,13	17,12	25,06
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,69	18,23	28,65
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	20,47	18,62	28,03

В расчете операционных расходов принято среднее значение показателей из указанных выше справочников в размере 21,0%.

Для операционных расходов также дополнительно определен рост согласно индексам изменения цен.

Оценка чистого операционного дохода:

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

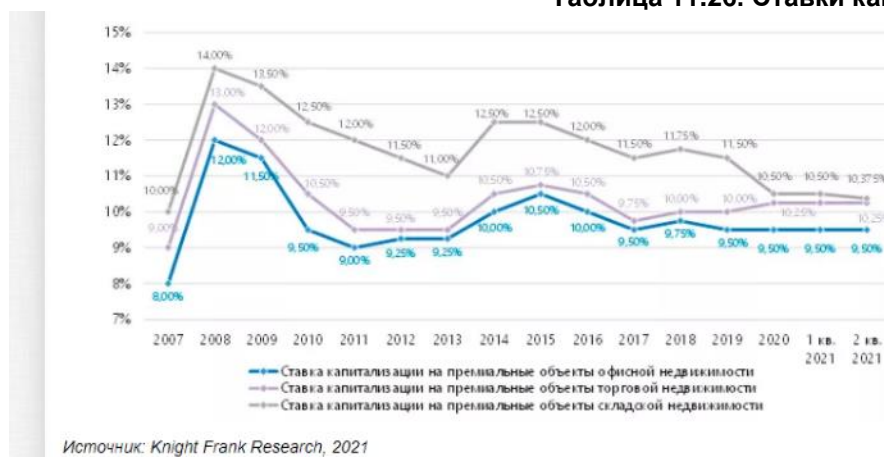
$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Определение величины коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации определялся на основании нескольких источников рыночных данных:

Согласно данным обзора рынка коммерческой недвижимости (инвестиции в коммерческую недвижимость)²⁷, коэффициент капитализации для офисной недвижимости составил 9,5% в 1 квартале 2021 года.

Таблица 11.26. Ставки капитализации



Согласно данным обзора рынка коммерческой недвижимости (инвестиции в коммерческую недвижимость)²⁸, коэффициент капитализации для офисной недвижимости составил 9%-9,5% в 1 квартале 2021 года.

²⁷ https://new-retail.ru/business/i_polugodie_2021_goda_kak_izmenilsya_obem_investitsiy_v_kommercheskuyu_nedvizhimost_rossii3927/

²⁸ file:///D:/1-%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0%D0%B0%D1%80%D1%85%D0%B8%D0%B2%2021/%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F/Investment%20Market%20Review_Russia_Q1_2021_RUS.pdf

Таблица 11.27. Ставки капитализации

	I кв. 2019	I кв. 2020	I кв. 2021
Общий объем инвестиций, \$ млн	148	396,5	335,3
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9,5–10,5	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	12–13	11,5–12,5	11–12

Источник: Colliers International

Таким образом, Оценщиками было принято значение коэффициента капитализации равное 9,5%.

Определение величины ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования была определена методом кумулятивного построения по следующей формуле:

$$R = R_f + R_I + R_i + R_m,$$

где:

R – ставка дисконтирования,

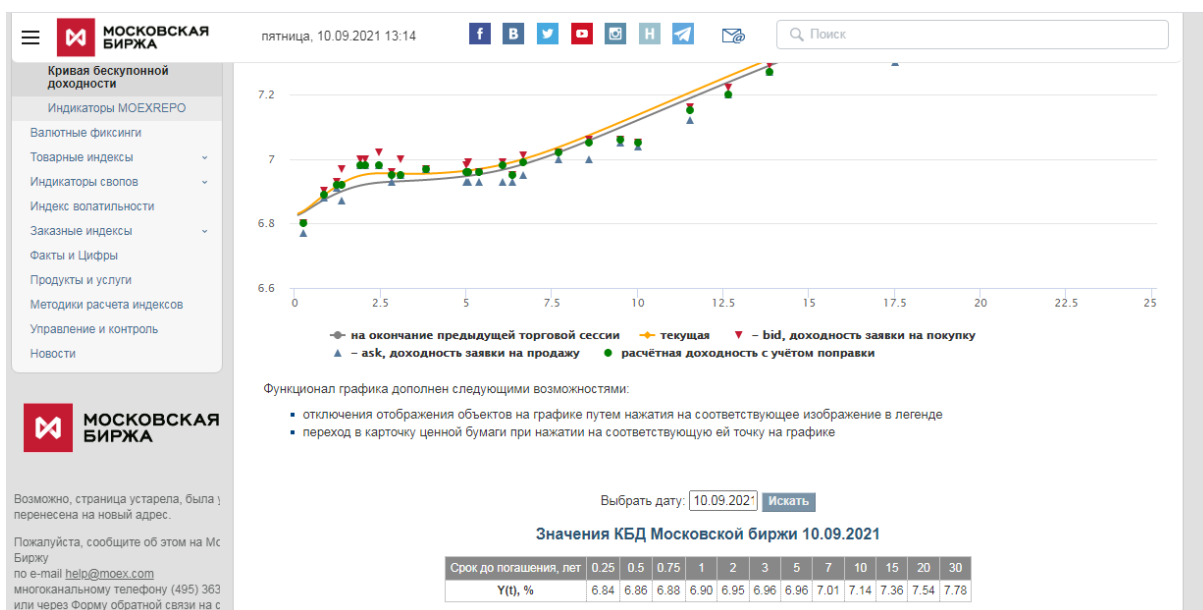
R_f – безрисковая ставка,

R_I – риск за низкую ликвидность,

R_i – риск вложения в недвижимость,

R_m – премия за инвестиционный менеджмент.

В качестве безрисковой ставки была принята эффективная доходность по облигации федерального займа с постоянным купонным доходом с погашением в 2039г. (выпуск -SU26230RMFS1) равная 7,31% по состоянию на Дату оценки (источник <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>).



Код в Торговой системе	Дата погашения	Корректирующая поправка	Расчётная доходность	Доходность последней сделки	Спред к расчётной доходности	Расчётная цена
SU25083RMFS5	2021-12-15	-0.04	6.8	6.76	-0.04	100.01
SU26209RMFS5	2022-07-20	0.00	6.89	6.87	-0.02	100.60
SU26220RMFS2	2022-12-07	0.00	6.92	6.87	-0.05	100.63
SU26211RMFS1	2023-01-25	0.00	6.92	6.97	0.05	100.18
SU26215RMFS2	2023-08-16	0.03	6.98	6.98	0.00	100.19
SU25084RMFS3	2023-10-04	0.03	6.98	6.96	-0.02	97.00
SU26223RMFS6	2024-02-28	0.03	6.98	6.93	-0.05	99.14
SU26227RMFS7	2024-07-17	0.00	6.95	6.93	-0.02	101.37
SU26222RMFS8	2024-10-16	0.00	6.95	6.95	0.00	100.66
SU26234RMFS3	2025-07-16	0.02	6.97	6.97	0.00	92.12
SU26219RMFS4	2026-09-16	0.00	6.96	6.98	0.02	103.72
SU26226RMFS9	2026-10-07	0.00	6.96			104.60
SU26207RMFS9	2027-02-03	-0.01	6.96	6.95	-0.01	105.74
SU26232RMFS7	2027-10-06	0.00	6.98			95.73
SU26212RMFS9	2028-01-19	-0.03	6.95	6.95	0.00	101.01
SU26236RMFS8	2028-05-17	0.00	6.99	7.01	0.02	93.72
SU26224RMFS4	2029-05-23	-0.00	7.02	7.01	-0.01	99.93
SU26228RMFS5	2030-04-10	0.00	7.05			104.54
SU26235RMFS0	2031-03-12	-0.03	7.06	7.05	-0.01	92.78
SU26218RMFS6	2031-09-17	-0.04	7.05	7.08	0.03	111.10
SU26221RMFS0	2033-03-23	0.00	7.15	7.13	-0.02	105.22
SU26225RMFS1	2034-05-10	0.02	7.2	7.21	0.01	101.39
SU26233RMFS5	2035-07-18	0.04	7.27	7.29	0.02	90.90
SU26230RMFS1	2039-03-16	-0.01	7.31	7.31	0.00	105.06

Риск за низкую ликвидность отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

Риск за низкую ликвидность рассчитывается по формуле:

$$RI = 1 - 1/((1+Rf)^{(\text{срок экспозиции/количество месяцев в году})})$$

где:

RI - риск за низкую ликвидность,

Rf – безрисковая ставка.

Срок экспозиции определен на уровне 7 месяцев в соответствии с данными Ассоциации СтатРиэлт, подготовленных по состоянию на 01.07.2021, для административных зданий, расположенных в г. Москве. Таким образом, риск за низкую ликвидность равен 4,03%.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2021 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 12.07.2021 г.\)](#)

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹ , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа

Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	5	16	10	8	11	13
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	16	10	8	11	13
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	12	7	6	8	9
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	13	8	7	9	10
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	13	9	8	10	12
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	10	6	5	7	8
20	Базы отдыха, санатории	6	13	9	8	10	12
21	Автосалоны (капитальные здания)	5	12	8	7	9	10

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021q/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/2545-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-ndvizhivosti-na-01-07-2021-goda>

Риск вложения в недвижимость отражает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта недвижимости и рассчитывается на основе анализа всех возможных случаев потери. Расчет риска приведен далее.

Таблица 11.28.

Вид и наименование риска	категория										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
систематический риск											
ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
несистематический риск											
природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1								
ускоренный износ недвижимости	динамичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный				1						
Криминогенные факторы	динамичный		1								

Вид и наименование риска	категория	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Бизнес риск	динамичный				1						
Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Неправильное оформление правовых документов	динамичный	1									
количество наблюдений		1	4	2	3	0	0	0	0	0	0
взвешенный итог		1	8	6	12	0	0	0	0	0	0
сумма баллов		27									
количество факторов		10									
средневзвешенное значение		2,7									
Значение риска		2,7%									

Риск за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью вложения в конкретный проект. В рамках настоящей оценки риск определен на уровне 1%.

Таким образом, принимая во внимание все факторы, ставка дисконтирования определена на уровне 15,04%.

Таблица 11.29.

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка (ОФЗ-SU26230RMFS1)	7,31%
Премия за низкую ликвидность	4,03%
Премия за риск вложения в недвижимость	2,70%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования	15,04%

Расчет затрат на реконструкцию объекта оценки

Для определения затрат на реконструкцию объекта оценки до состояния бизнес-центра класса В произведено на основании расчета необходимых затрат на дату оценки по сборнику Ко-Инвест «Общественные здания-2020».

ОФИСЫ		Этажность: от 12 до 20, Высота, м: до 3		КС-1А														
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ - Включены пассажирские лифты ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц																		
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ													
ruO3.03.000.0137	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*De Luxe	РУБ. на 1 м3	45 195													
ruO3.03.000.0138	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Premium	РУБ. на 1 м3	30 548													
ruO3.03.000.0139	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Standard	РУБ. на 1 м3	20 330													
ruO3.03.000.0140	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Economy	РУБ. на 1 м3	13 982													
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРКИ, СЕНТЕНАРИИ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0137	1087,0	721,6	1539,4	1965,1	2025,6	1918,2		2333,8	7033,5	6752,1	1351,3	3282,3	7433,4	1406,7	5903,9	236,6	204,6	45195,0
	2,41%	1,60%	3,41%	4,35%	4,48%	4,24%		5,16%	15,56%	14,94%	2,99%	7,26%	16,45%	3,11%	13,06%	0,52%	0,45%	100,00%
ruO3.03.000.0138	1087,0	721,6	1539,4	1473,8	2025,6	1150,9		1750,4	3516,7	3376,1	1351,3	2813,4	4955,4	703,3	3689,9	197,2	196,1	30548,0
	3,56%	2,36%	5,04%	4,82%	6,63%	3,77%		5,73%	11,51%	11,05%	4,42%	9,21%	16,22%	2,30%	12,08%	0,65%	0,64%	100,00%
ruO3.03.000.0139	1087,0	721,6	1539,4	982,6	2025,6	383,6		777,9	1406,7	1125,3	1351,3	1875,6	3304,3	468,9	2951,9	157,7	170,5	20330,0
	5,35%	3,55%	7,57%	4,83%	9,96%	1,89%		3,83%	6,92%	5,54%	6,65%	9,23%	16,25%	2,31%	14,52%	0,78%	0,84%	100,00%
ruO3.03.000.0140	970,5	644,3	1286,2	655,0	1688,0	255,8		518,6	937,8	562,7	1112,6	1250,4	2202,8	234,4	1476,0	101,8	85,3	13982,0
	6,94%	4,61%	9,20%	4,68%	12,07%	1,83%		3,71%	6,71%	4,02%	7,96%	8,94%	15,75%	1,68%	10,56%	0,73%	0,61%	100,00%

Строительный объем здания определен оценщиком расчетным путем в связи с отсутствием данных заказчика:

Таблица 11.30. Расчет строительного объема объекта оценки №3

Показатель	Площадь, кв.м.	Источник информации	Высота, м	Источник информации
Площадь 1 этажа	2420,21	Данные Заказчика, поэтажные планы нежилого помещения	5,37	Данные Заказчика
общая высота с учетом 3 перекрытий (0,2 м)*			22,08	Расчетное значение =5,37*4+0,2*3
площадь застройки с учетом коэффициента перехода от внутренней площади к внешней (1,1)*	2662,23	Расчетное значение =2420,21 x 1,1		
строительный объем	58782,04	Расчетное значение = 2662,23 x 22,08		

*Источник информации о коэффициентах перехода и методике расчета: <https://gsk-st.ru/ctpoitelnyj-obem>.

Таблица 11.31. Расчет стоимости замещения оцениваемой части нежилого здания

объект оценки	Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золотородский Вал, д.11, строение 22 Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4
данные об объекте-аналоге	
сборник КО-ИНВЕСТ / код в сборнике	"Общественные здания. 2020" / ruO3.03.000.0140
наименование	ОФИСЫ
описание	Этажность: от 12 до 20, Высота, м: до 3 КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц
класс конструктивной системы	КС-1А
класс качества	Есопот
измеритель	1 куб.м.
кол-во единиц измерителя объекта-аналога	от 61650 до 83250
стоимость за ед-цу измер. в базовом периоде, руб.	13 982
поправки	
Индекс пересчета с 01.01.2020 до 01.04.2021 по КС-1А для Москвы	1,095
Коэффициент пересчета стоимости	1,095
текущая стоимость единицы измерения	15 310
кол-во единиц измерителя на объекте оценки	58 782
Стоимость объекта в ценах на дату оценки	899 952 420
НДС, 20% от затрат	179 990 484
Полная стоимость замещения, руб.	1 079 942 904

Таблица 11.32. Расчет стоимости реконструкции оцениваемой части нежилого здания

№	наименование	удельные веса конструктивно го элемента, %	стоимость замещения в текущих ценах руб.	доля затрат на проведение реконструкции, %	стоимость замещения в текущих ценах работ по реконструкции помещения, руб.
	ЗДАНИЕ В ЦЕЛОМ	100,00%			
	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ	70,67%	763 195 652		
1	Фундаменты (подземная часть)	6,94%	74 948 038	0%	0
2	Каркас	4,61%	49 785 368	0%	0
3	Стены наружные (возможна отделка)	9,20%	99 354 747	0%	0
4	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	4,68%	50 541 328	100%	50 541 328
5	Перекрытия и покрытие	12,07%	130 349 109	0%	0
6	Кровли	1,83%	19 762 955	0%	0
7	Проемы	3,71%	40 065 882	100%	40 065 882
8	Полы	6,71%	72 464 169	100%	72 464 169
9	Внутренняя отделка	4,02%	43 413 705	100%	43 413 705
10	Особостроительные работы, лифты	8,94%	96 546 896	100%	96 546 896
11	Прочие конструкции	7,96%	85 963 455	0%	0
	ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ	29,33%	316 747 255		
12	Отопление, вентиляция и кондиционирование	15,75%	170 091 007	30%	51 027 302
13	Водоснабжение и канализация	1,68%	18 143 041	30%	5 442 912
14	Электроснабжение и освещение	10,56%	114 041 971	30%	34 212 591
15	Слаботочные системы	0,73%	7 883 583	100%	7 883 583
16	Прочие системы и спец. оборудование	0,61%	6 587 653	0%	0
	Итого:	100,00%	1 079 942 904		401 598 368

Расчет рыночной стоимости ЕОН в рамках доходного подхода

При прогнозировании денежного потока следует учитывать, что поступление доходов и осуществление расходов происходит равномерно в течение финансового года, поэтому дисконтирование денежных потоков проводится для середины периода

На основании описанных выше данных построены денежные потоки от операционного вида деятельности, оценены чистые дисконтированные денежные потоки с учетом ставки дисконтирования и определена стоимость реверсии исходя из ставки капитализации. Расчет рыночной стоимости ЕОН в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже.

Таблица 11.33. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки №3 в рамках доходного подхода

Показатель	Ед. измерения	Входящий параметр	Итого	Прогнозный период					Терминальный период
				1	2	3	4	5	
Дата анализа		10.09.2021							
Порядковый номер периода				1	2	3	4	5	
Начало периода				10.09.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	01.01.2025	01.01.2026
Конец периода				31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
Длительность периода				0,307	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Середина периода				0,154	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500
ИНДЕКСАЦИЯ									
Темп роста арендной ставки, %	%			0,00%	4,01%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%
Темп роста (накопительный), %	%			100,00%	104,01%	108,19%	112,54%	117,06%	121,77%
Темп роста расходов, %	%			1,49%	4,01%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%
Темп роста (накопительный), %	%			101,50%	105,57%	109,81%	114,22%	118,81%	123,59%
ДОХОДЫ									
<i>Будущие договоры аренды</i>									
Доход от аренды (без индексации в текущих ценах на Дату анализа)	руб.			0	0	144 355 516	144 355 516	144 355 516	144 355 516
Доход от аренды (с индексацией)	руб.	без индексации в 2021		0	0	156 178 233	162 457 698	168 982 567	175 781 712
Потенциальный валовый доход	руб.		663 400 210	0	0	156 178 233	162 457 698	168 982 567	175 781 712
Потери от недозагрузки	%			0,00%	0,00%	14,90%	10,60%	10,60%	10,60%



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Показатель	Ед. измерения	Входящий параметр	Итого	Прогнозный период					Терминальный период
Действительный валовый доход	руб.		586 364 124	0	0	132 907 676	145 237 182	151 070 415	157 148 851
РАСХОДЫ									
Операционные расходы									
Доля операционных расходов	%	21,00%							
Сумма операционных расходов (без индексации в текущих ценах на Дату оценки)			-121 258 632	0	0	-30 314 658	-30 314 658	-30 314 658	-30 314 658
Сумма операционных расходов (с индексацией)	руб.		-141 396 659	0	0	-33 288 526	-34 625 402	-36 016 845	-37 465 886
Затраты на реконструкцию здания до бизнес-центра класса В			-412 871 234	-120 479 510	-292 391 724				
ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД									
Чистый операционный доход / Денежный поток от объекта оценки, с НДС	руб.		32 096 231	-120 479 510	-292 391 724	99 619 150	110 611 780	115 053 570	119 682 965
Коэффициент капитализации в постпрогнозном периоде	%	9,50%							
Стоимость реверсии в конце прогнозного периода, с НДС	руб.								1 259 820 684
Брокерская комиссия	%	1,00%							-12 598 207
Ставка дисконтирования, %	%	15,04%							
Середина периода				0,154	0,500	0,500	0,500	0,500	
Длительность периода				0,307	1,000	1,000	1,000	1,000	
Номер периода				0,307	1,307	2,307	3,307	4,307	
Фактор дисконтирования кумулятивный на конец				0,958	0,833	0,724	0,629	0,547	



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Показатель	Ед. измерения	Входящий параметр	Итого	Прогнозный период					Терминальный период
Фактор дисконтирования кумулятивный на середину				0,979	0,893	0,776	0,675	0,587	
Дисконтированный денежный поток	руб.		-159 551 392	-117 949 440	-261 105 810	77 304 460	74 662 952	67 536 446	
Дисконтированная стоимость реверсии в конце прогнозного периода, с НДС	руб.		682 230 695						
Рыночная стоимость ЕОН в рамках доходного подхода, с учетом НДС	руб.		522 679 303						
Доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН			23%						
Рыночная стоимость нежилого помещения в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб.	руб.		402 463 063						
Рыночная стоимость земельного участка в рамках доходного подхода, руб. (с НДС)	руб.		120 216 240						

Расчет рыночной стоимости Объектов оценки в рамках доходного подхода

Поскольку в состав ЕОН включена также стоимость права аренды на земельный участок, Оценщик определил рыночную стоимость права аренды на земельный участок методом распределения исходя из доли стоимости земельного участка в стоимости ЕОН. Принцип определения доли описан в Разделе 10, размер доли рыночной стоимости земельного участка составляет 0,23.

Таким образом, рыночная стоимость Объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на «10» сентября 2021 года, составляет:

Таблица 11.34.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Оцениваемые права	Кадастровый номер	Доходный подход, руб. (с учетом НДС)
3	Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золотородский Вал, д.11, строение 22 Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4	право собственности	77:04:0001009:2527	402 463 063
5	Право аренды земельного участка площадью 3421,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Золотородский Вал, вл.11, стр.22, кадастровый номер: 77:04:0001009:50	право аренды	77:04:0001009:50	120 216 240
	Итого здание с правом аренды земельного участка			522 679 303

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Промежуточный результат оценки – величина стоимости, полученная в Отчете об оценке в рамках одного из подходов (методов), дополненная интервалом (диапазоном) значений, указанным оценщиком.

Для установления диапазона стоимости, полученной в рамках каждого из подходов к оценке, Оценщик использует значения полуширины интервала неопределенности для каждого из подходов, которые содержатся в «Рекомендациях по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2017.

Неопределенность процесса оценки - общая характеристика качества результата оценки, отражающая факт неоднозначности, размытости полученной величины стоимости оценки, ее приближенный характер.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации сравнительного подхода являются:

Скидка на торг. Поскольку вместо цен сделок при выполнении оценки обычно используются цены предложений, к ним применяется скидка на торг. Указанная поправка в большинстве случаев не учитывает конкретные особенности продажи используемого аналога, а основана на средних значениях снижения цен в процессе продажи (торгов).

Корректировки. Корректировки, применяемые к аналогам, также как и скидка на торг, определенные на основе экспертного опроса, уже содержат некоторую неопределенность, так же, как и корректировки, рассчитанные по зависимостям, полученным на других рынках и/или в другие периоды. Значения корректировок, которые определяются на основе сопоставления характеристик и цен сходных объектов (например, методом парных продаж), также неизбежно содержат погрешность и поэтому являются источником неопределенности.

Неполнота описания аналогов. Все объекты, выставляемые на рынок, имеют свои особенности, которые не могут быть полностью отражены в описании. Зачастую информация об аналоге (физические характеристики, местонахождение) бывает неполной, либо неточной, что может привести к применению не корректных поправок.

Ограниченность и неоднородность выборки. Количество аналогов, которое используется для определения среднего (или медианы), в силу статистических закономерностей делает невозможным точное определение параметров распределения случайной величины. В виду присутствия неучитываемых параметров, влияющих на условия продажи, интересы сторон и т.п. даже идентичные объекты (по своим характеристикам, местоположению и т.п.) могут различаться по ценам предложений и ценам сделок, (т. е. фактически иметь значимые, но не описанные в источниках информации об объектах, отличия по тем или иным признакам).

Факторы неопределенности, описанные в сравнительном подходе, имеют место быть и в доходном подходе, когда идет речь о выборе аналогов по сдаче в

аренду объектов, аналогичных объекту оценки. Кроме этого, существуют факторы, характерные только для доходного подхода:

Операционные затраты. Данные затраты зависят от многих факторов (объем и цены коммунальных услуг, заработная плата обслуживающего персонала и т. п.). Эти затраты могут различаться в каждом конкретном случае, и оценщик вынужден использовать усредненные данные.

Кoeffициент загрузки. Достаточно часто отсутствуют точные сведения о величине загрузки, характерной для эксплуатации объектов данного типа. Поэтому обычно Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Текущая доходность. Отсутствуют точные сведения о величине текущей доходности, характерной для объектов данного типа в данном районе. Оценщик вынужден пользоваться усредненными характеристиками, рассчитанными методом рыночной экстракции на основании статистических данных.

Прогноз арендных ставок. Из-за отсутствия надежных сведений об ожиданиях рынка относительно темпов роста арендных ставок и цен продажи в будущем, характерных для объектов данного типа в данном районе, Оценщик вынужден формировать свои субъективные предположения или пользоваться усредненными характеристиками, заимствованными из литературных источников.

Источниками и основными факторами неопределенности процесса оценки при реализации затратного подхода являются:

Затраты на строительство. Расчет через укрупненные показатели, которые характеризуют усредненные затраты, не отражает индивидуальных особенностей конкретного проекта. Поэтому метод не может точно учесть требуемые затраты на строительство данного конкретного объекта. Выбранный в справочнике аналог не полностью соответствует объекту оценки. Имеющиеся отличия приводят к тому, что затраты на строительство объекта оценки несколько отличаются от затрат, рассчитанных на основе выбранного проекта.

Цены на материалы. Цены на покупные изделия, материалы и ресурсы постоянно меняются. Опыт показывает, что заложенные в аналог затраты и фактически затраченные средства могут существенно отличаться. Поэтому не представляется возможным указать точные цены на дату оценки, что также является источником неопределенности.

Величина износа. Наибольший вклад в погрешность результата оценки вносит расчет потери рыночной стоимости, вследствие физического изнашивания оцениваемой недвижимости. В настоящее время практически отсутствуют исследования, позволяющие функционально связать накопленный физический износ с потерей потребительских качеств и соответственно с потерей стоимости. Еще более высокая неопределенность характерна для объектов с выраженными внешним и функциональным устареванием.

Количественный анализ неопределенности должен включать установление ее численных характеристик, выраженных в виде интервала неопределенности.

Интервал неопределенности (интервал уверенности) – численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

Полуширина интервала неопределенности – мера уровня неопределенности, равная разности между верхней и нижней границей интервала неопределенности, деленная на 2.

В таблицах ниже представлены значения полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости рынка, к которому относится оцениваемый объект, и реализованного для расчета его стоимости подхода.

В качестве активного рассматривается рынок, характеризующийся большим объемом совершаемых операций (сделок), высокой конкуренцией и маленьким разрывом между ценами предложения и покупки. Примером активного рынка может служить рынок стандартных квартир в спальных районах большого города, торговых помещений на улицах с большим трафиком, офисных помещений в деловых центрах и производственно-складских помещений в промышленных районах городов.

Неактивный (малоактивный, неразвитый) рынок – вялый, застойный, характеризующийся низким объемом совершаемых операций, малым количеством предложений и низким спросом, вследствие чего отсутствует реальная конкуренция. Характерен для дорогостоящих объектов недвижимости и имущественных комплексов, а также объектов недвижимости в отдаленных и депрессивных районах.

Все указанные в таблицах значения приведены в процентах от расчетной величины рыночной стоимости.

Таблица 12.1. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Сравнительный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Бизнес-центры класса А, В			
Бизнес-центры класса А, В	9,5	9	10

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

Таблица 12.2. Значения полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода на активном рынке

Неопределенность оценки рыночной стоимости на активном рынке	Доходный подход		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Бизнес-центры класса А, В			
Бизнес-центры класса А, В	13	12	14

Источник информации: «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017

В соответствии с приведенной выше информацией для каждого из применяемых при проведении расчетов подходов определяется значение полуширины интервала неопределенности в зависимости от развитости/неразвитости рынка и назначения объекта:

Таблица 12.3. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов для единого объекта оценки №№1,2

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	763 792 905	739 492 284
Развитость рынка	-	Активный	Активный
Назначение оцениваемого объекта	Бизнес-центры класса А, В		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	9,5	13,0
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	691 232 579	643 358 287
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	836 353 231	835 626 281
Существенность отличий	Отличия не существенны: интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются		

Таблица 12.4. Анализ результатов, полученных в рамках каждого из подходов для единого объекта оценки №3

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	580 635 007	522 679 303
Развитость рынка	-	Активный	Активный
Назначение оцениваемого объекта	Бизнес-центры класса А, В		
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	9,5	13,0
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	-	525 474 681	454 730 994
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	-	635 795 333	590 627 612
Существенность отличий	Отличия не существенны: интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются		

Определив значения границ диапазонов для каждого из применяемых подходов, необходимо произвести анализ существенности/несущественности расхождения между результатами, полученными в рамках применения каждого из подходов.

Анализ расхождения результатов

В условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как данный подход отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки.

Оценка, полученная в рамках данного подхода, на взгляд Оценщика, является репрезентативной и в достаточной степени соответствует понятию обоснованной рыночной стоимости, поскольку опирается на сравнительный анализ существующих на момент оценки цен на рынке по сопоставимым объектам недвижимости.

В то же время, Оценщик полагает, что сравнительный подход, когда стоимость продажи 1 кв. метра коммерческой недвижимости может иметь разнонаправленную динамику, вызывает сложность в объяснении и выявлении зависимости рыночных цен предложения на объекты от основных факторов, влияющих на стоимость, что в свою очередь, может привести к недооценке объекта коммерческой недвижимости с точки зрения его владения в долгосрочной перспективе и возможностью генерировать доход в будущем. В связи с этим, в процессе оценки, Оценщиком также был применен доходный подход.

Доходный подход ориентирует на учет перспектив будущего использования доходного объекта, что является достоинством данного подхода. На основании расчетов в рамках доходного подхода, возможно, спрогнозировать и рассчитать стоимость с учетом будущих доходов. Оценка по доходности показывает ту цену, выше которой потенциальный инвестор не захочет платить по сравнению с другой недвижимостью, приносящей аналогичный доход.

В результате Оценщиком была получена стоимость Объектов оценки в рамках доходного подхода, очень близкая к результатам сравнительного подхода.

Так как интервалы неопределенности, заданные границами значений стоимости в каждом из подходов, пересекаются, как следствие, для определения величины итоговой рыночной стоимости Объектов оценки необходимо произвести согласование результатов.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Руководствуясь опытом Оценщика, принимая во внимание преимущества и недостатки используемых подходов, а также исходя из принципов достаточности и обоснованности использованной информации, Оценщик использовал следующую модель согласования результатов.

Оценщик проводит процедуру согласования результатов оценки и делает выводы согласно «Рекомендациям по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017.

Расчетные формулы для определения величины интервала для согласованной оценки.

1. $a (a_{min}; a_{max})$ – оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом.

2. $\Delta a = (a_{max} - a_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для первой оценки.

3. $b (b_{min}; b_{max})$ – оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.

4. $\Delta b = (b_{max} - b_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для второй оценки.

5. $c (c_{min}; c_{max})$ – оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.

6. $\Delta c = (c_{max} - c_{min})/2$ – полуширина интервала неопределенности для согласованной оценки.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$c = k_a \times a + k_b \times b, \text{ где:}$$

k_a, k_b – весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию $k_a + k_b = 1$.

Используя правила согласования независимых неравноточных измерений, можно показать, что наименьшее значение интервала неопределенности для согласованной оценки будет, если в качестве весовых коэффициентов принять:

$$k_a = \frac{\Delta b^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2};$$

$$k_b = \frac{\Delta a^2}{\Delta a^2 + \Delta b^2}$$

В этом случае полуширина интервала, ассоциированного с согласованной оценкой, рассчитывается по формуле:

$$\Delta c = \Delta a \times \sqrt{k_a} \text{ или } \Delta c = \Delta b \times \sqrt{k_b}$$

Используя величину согласованной оценки и значение полуширины интервала неопределенности, рассчитанные по формулам, указанным выше, рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости:

$$c_{min} = c - \Delta c; c_{max} = c + \Delta c$$

Рыночная стоимость Объектов оценки определяется, как взвешенная стоимость, полученная каждым из подходов, и на Дату оценки составляет:

Таблица 12.5. Расчет итоговой рыночной стоимости единого объектов оценки №№1,2

Показатель	Значение	Вес подхода (к _а , к _б)
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	763 792 905	0,637
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	739 492 284	0,363
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	754 971 780	
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)	754 971 800	
Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС	629 143 200	

Таблица 12.6. Расчет итоговой рыночной стоимости единого объекта оценки №3

Показатель	Значение	Вес подхода (к _а , к _б)
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	580 635 007	0,603
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	522 679 303	0,397
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	557 626 593	
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)	557 626 600	
Итоговая рыночная стоимость, руб. без учета НДС	464 688 800	

Таблица 12.7. Расчет итоговой рыночной стоимости объектов оценки

№п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Сравнительный подход, руб. (с учетом НДС)	Вес	Доходный подход, руб. (с учетом НДС)	Вес	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)
1	Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6	77:04:0001009:2533	605 489 392	0,637	586 225 310	0,363	598 496 500
2	Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7	77:04:0001009:2530	89 562 152	0,637	86 712 668	0,363	88 527 800
4	Право аренды земельного участка площадью 1478,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.21, кадастровый номер: 77:04:0001009:49	77:04:0001009:49	68 741 361	0,637	66 554 306	0,363	67 947 500
3	Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский, й Вал, д.11, строение 22 Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж	77:04:0001009:2527	447 088 955	0,603	402 463 063	0,397	429 372 500

№п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Сравнительный подход, руб. (с учетом НДС)	Вес	Доходный подход, руб. (с учетом НДС)	Вес	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)
	№ 4						
5	Право аренды земельного участка площадью 3421,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.22, кадастровый номер: 77:04:0001009:50	77:04:0001009:50	133 546 052	0,603	120 216 240	0,397	128 254 100
	Итого по всем объектам оценки с учетом округления		1 344 427 912		1 262 171 587		1 312 598 400

Таблица 12.8. Итоговая рыночная стоимость Объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
1	Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6	77:04:0001009:2533	598 496 500	498 747 100
2	Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул.Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7	77:04:0001009:2530	88 527 800	73 773 200
3	Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 22 Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4	77:04:0001009:2527	429 372 500	357 810 400
4	Право аренды земельного участка площадью 1478,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.21, кадастровый номер: 77:04:0001009:49	77:04:0001009:49	67 947 500	56 622 900
5	Право аренды земельного участка площадью 3421,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.22, кадастровый номер: 77:04:0001009:50	77:04:0001009:50	128 254 100	106 878 400
	Итого по всем объектам оценки, с учетом округления		1 312 598 400	1 093 832 000

В разделе 8.5 оценщиком приведен анализ рынка производственно-складских помещений по состоянию на дату оценки. Цены предложений по продаже нежилых зданий производственно-складского назначения в достаточно сопоставимых ценовых зонах расположения варьируются от 25 350 руб./кв. м до 48 168 руб./кв. м с НДС с учетом земельного участка в зависимости от местоположения, состояния здания, площади и уровня отделки. Средняя стоимость предложения равна 40 418 руб./кв. м с НДС.

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки №3 «Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 22 Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4, кадастровый номер 77:04:0001009:2527» с учетом стоимости земельного участка, полученная как согласованная стоимость между сравнительным и доходным подходом составляет 557 626 600 руб. В пересчете на показатель удельной стоимости цена 1 кв.м. объекта оценки №3 составляет 46 979 руб./кв.м. с НДС. Данное значение соответствует рыночным данным по производственно-складским помещениям и находится в диапазоне от 25 350 руб./кв.м. до 48 168 руб./кв.м. с НДС.

Представленные в разделе 8.5 объекты недвижимости не участвовали в расчете рыночной стоимости объекта №3 «Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 22, Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4, кадастровый номер 77:04:0001009:2527», поскольку:

- не могут быть использованы для реконструкции под бизнес центр класса В (редевелопмент);
- не соответствуют по местоположению, ближайшему окружению – расположены в промышленных зонах, окружены производственно-складской застройкой;
- их реконструкция финансово не целесообразна;
- некоторые объекты являются имущественными комплексами нескольких зданий;
- не соответствуют по объемно-планировочным решениям;
- являются частью другого сегмента рынка.

Поскольку объект оценки №3 расположен на первой линии крупной магистрали (шоссе Энтузиастов), в пешей доступности от станции метро Авиамоторная, ближайшее окружение представляет собой бизнес-центры и офисные центры, здание подходит для редевелопмента посредством реконструкции под бизнес-центр класса В, на дату оценки уже произведен ремонт фасада здания со всех сторон под офисное назначение, то нахождение удельной стоимости данного объекта в размере 46 979 руб./кв.м. в верхней границе ценового диапазона производственно-складских зданий данного района (48 168 руб./кв.м.) обосновано.

Таким образом, можно сделать вывод о соответствии расчета по объекту оценки №3 посредством определения рыночной стоимости с учетом возможной реконструкции, среднерыночным данным по фактическому использованию данного объекта недвижимости.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объектов оценки. Результат оценки предполагается использовать для реализации имущества на торгах в процедуре банкротства.²⁹

Для указанных целей в отношении Объектов оценки – недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д. 11, строение 21 и строение 22³⁰, в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 10 сентября 2021 года, была установлена рыночная стоимость с учетом округлений в размере:

1 312 598 400 (Один миллиард триста двенадцать миллионов пятьсот девяносто восемь тысяч четыреста) рублей с учетом НДС
или
1 093 832 000 (Один миллиард девяносто три миллиона восемьсот тридцать две тысячи) рублей без учета НДС

В том числе пообъектно:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
1	Нежилое помещение, площадью 7721,9 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7, Технический этаж № 0, Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, Этаж № 5, Этаж № 6	77:04:0001009:2533	598 496 500	498 747 100
2	Нежилое помещение, площадью 1142,2 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 21, Этаж № 7	77:04:0001009:2530	88 527 800	73 773 200
3	Нежилое помещение, площадью 11869,8 кв.м., расположенное по адресу: 111033, Москва, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, д.11, строение 22 Антресоль № 4, Технический этаж № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Антресоль № 3, Этаж № 4	77:04:0001009:2527	429 372 500	357 810 400
4	Право аренды земельного участка площадью 1478,0 кв.м. по адресу: г.Москва, ул. Золоторожский Вал, вл.11, стр.21, кадастровый номер: 77:04:0001009:49	77:04:0001009:49	67 947 500	56 622 900
5	Право аренды земельного участка площадью 3421,0 кв.м. по адресу: г.Москва,	77:04:0001009:50	128 254 100	106 878 400

²⁹ В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

³⁰ Адрес расположения Объектов оценки принят в соответствии с Выписками из ЕГРН.



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС)	Рыночная стоимость, руб. (без НДС)
	ул.Золоторожский Вал, вл.11, стр.22, кадастровый номер: 77:04:0001009:50			
	Итого по всем объектам оценки, с учетом округления		1 312 598 400	1 093 832 000

Оценщик I категории, к.э.н., MRICS:

Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Регистрационный номер: № 276;
Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП №517058);
Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №022582-1 от 25.06.2021г.

Комар И.А.

.....

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

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 (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 328.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденные решением Совета Союза специалистов оценщиков «ФСО», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.
9. Internet-ресурсы (www.cian.ru, www.domofond.ru, www.avito.ru, www.irr.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru, www.dm-realty.ru, www.incom.ru, www.blackwood.ru, www.knightfrank.ru, www.arendator.ru и др.).
10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
11. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
12. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
14. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
15. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
16. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
17. Сборник рыночных корректировок под редакцией Е.Е. Яскевича, СРК – 2021.
18. Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода г. Москва и Московская обл. по состоянию на июнь 2020г. под редакцией Л.А. Лейфера.
19. Справочник Оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, под редакцией Л.А. Лейфера.

20. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.» под редакцией Лейфера Л.А.
21. Справочник Оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера.
22. Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 4-ое издание, 11.01.2021 г.», подготовленного компанией АБН-Консалт.



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Заключения специальных экспертиз не применялись.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Комар Ирина Алексеевна

паспорт: серия 4505 № 331124, выдан 27.03.2003 г.
ПАСПОРТНЫМ СТОЛОМ №1 ОВД "ХАМОВНИКИ" ГОР. МОСКВЫ
Код подразделения: 772-108

включен в реестр СРО «СФСО»:
02.11.2016, регистрационный № 276

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «04» апреля 2021г.



М.А. Скатов

000470

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью "Профессиональная Группа Оценки"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Комар Ирина Алексеевна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 02.11.2016 г. за регистрационным № 276
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 000237-3 от 03.10.2017 по направлению «Оценка бизнеса» действом по 03.10.2020, продлен до 03.08.2021
Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в
постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и
иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 000259-1 от 05.10.2017 по
направлению «Оценка недвижимости» действом по 05.10.2020, продлен до 05.08.2021 Постановлением Правительства
Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении
разрешительной деятельности в 2020 году"», № 000258-2 от 05.10.2017 по направлению «Оценка движимого
имущества» действом по 05.10.2020, продлен до 05.08.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от
04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля
2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в
2020 году"», № 022582-1 от 25.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной
деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации
оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» августа 2021г.
Дата составления выписки «26» августа 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.А.Скатов



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ
ОЦЕНЩИКОВ» ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022582-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Комар Ирине Алексеевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » июня 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., -Б- ТЗ № 484.

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 210D0B4000086

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Комар Ирина Алексеевна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,039%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июня 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» июня 2021 г. по «31» мая 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


/Д.Г. Старостин/
М.П.
Для страховых случаев
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 200D0B40R3321-0002

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 123112, г.Москва, Пресненская набережная, д. 12, этаж 31, часть пом. 4.			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Лимит ответственности в части страхования риска нарушения договора на проведение оценки на один страховой случай	Страховая премия
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)	500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,012%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: - первый взнос за период страхования с «24» декабря 2020г. по «23» декабря 2021г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2020 г.; - второй взнос за период страхования с «24» декабря 2021г. по «23» декабря 2022г. в размере 120 000 руб. 00 коп. (Сто двадцать тысяч рублей 00 копеек) не позднее «24» декабря 2021 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «24» декабря 2020 г.	по «23» декабря 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и			

Оформлено в ФСЦ

издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование).

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  И.Д.Г. Старостин/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Предложения по продаже для объектов оценки №№1,2

Аналог №1

Продажа особняка 7139 м2

1 000 000 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

20 августа в 14:35



8 958 619-23-39

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рентавик
Компания



Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Рентавик

№ 2217239925, 📞 130 (+6)

Рентавик

Офисы в бизнес-центрах класса А и



1 000 000 000 ₽

8 958 619-23-39

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рентавик
Компания



Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Рентавик

№ 2217239925, 📞 130 (+6)

Рентавик

Офисы в бизнес-центрах класса А и

Площадь: 7139 м²

Москва, Волгоградский пр-т, 42к8

- Текстильщики, 800 м
- Новохоловская, 1,5 км
- Угрешская, 1,7 км

[Показать карту](#)

НАПРАВИМ ПРЕЗЕНТАЦИЮ В WHATSAPP! АГЕНТАМ ПЛАТИМ КОМИССИИЮ!
Бизнес-центр класса "В+" 2008 года постройки общей площадью 7139 м2. Бизнес-центр расположен на территории бизнес-парка «Москвич» в перспективном деловом районе с развитой инфраструктурой, включающей офисные центры, гостиницы, торговые помещения, рестораны. Описание помещения: Отдельный вход. Этаж: 4. Планировка: кабинетная. Типовой ремонт (псн). Тип налогообложения: С НДС. Налоговая: 23. Лифты: Есть. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение. Провайдеры: Вестколл. Парковка: Наземная. Лот 23873

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_7139_m2_2217239925

Фотографии здания из объявления:





Участки 77:04:0003004:136

Земельный участок 77:04:0003004:136
г Москва, пр-кт Волгоградский, вл 42, корпус 8
земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7)
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:04:0003004:136
Кадастровый квартал:	77:04:0003004
Адрес:	г Москва, пр-кт Волгоградский, вл 42, корпус 8
Площадь декларированная:	6 231 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
по документу:	земельные участки, предназначенные



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.710892944046805,37.71966406082756/18/@5w3tqxnjb?t_ext=77%3A04%3A0003004%3A136&type=1&opened=77%3A4%3A3004%3A136

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77:04:0003004:136

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановления на кадастровый учет: 01.01.2007

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7)

Площадь: 6231

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 146504799

Дата определения стоимости: 01.01.2018

Дата внесения стоимости: 21.05.2021

Адрес (местоположение): г Москва, пр-кт Волгоградский, вл 42, корпус 8

Дата обновления информации: 27.05.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер: М-04-508203

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право

Ограничение

№ 77-77-14/035/2012-977 от 15.12.2014 (Аренда (в том числе, субаренда))

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNb8IwDIZ_yw47x2kLHdwyQGxig_G10V6iNERQ1KZVmm7av5_TVmMX4LAoUuL4fe3HITHZkViLz_QgbFpokWEcxX0-XQYTOgrobLqkIbBnNqM-nQJseuTjqmBBSfwfPwqcHy4sBuiPr7YYeTcEDvFWkwghQw70iVEWeLPFeDMAtvLh_WXueQCUrF0NWWhriixThkT3sFbCyCOT7iNd9ljUlcJKeC2yPdd1njihytrLK_91ra2nRSUQpjc6W7rBSNk0RhOIRgiHQ-4En9_rkOt98lujGA9hEr8Lko0oYk6g3cq0kPR8uNOnRd6-SkZNckqdNsn-ouhZrG18iUtZk641TNjFy0Q0aIrpr5klNL-UfTQo3YmM-3r4-TlUspLfEXjNBSdShlvt1B-pbnD_6F_XX3A3G-PE4!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:4:3004:136&dbName=firLite®ion_key=177

ОКС 55.710919 37.719312

Здание 77:04:0003004:1045
Москва, Печатники, пр-кт. Волгоградский, д. 42, корп. 8
Нежилое здание
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:04:0003004:1045
Кадастровый квартал:	77:04:0003004
Адрес:	Москва, Печатники, пр-кт. Волгоградский, д. 42, корп. 8
Наименование:	Нежилое здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	7 137,9 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-



ОКС 55.710919 37.719312



Здание 77:04:0003004:1045
Москва, Печатники, пр-кт. Волгоградский, д. 42, корп. 8
Нежилое здание
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	21.05.2021
дата применения:	01.01.2019
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	4
количество подземных этажей:	1
материал стен:	Крупнопанельные
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1971
ввод в эксплуатацию:	1971



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.711076569312205,37.720550226204615/18/@5w3tqxnjb?text=55.710919%2037.719312&type=5&inPoint=true&opened=77%3A4%3A3004%3A1045>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
 Вернуться к результатам поиска	 Сформировать новый запрос
Кадастровый номер:	77:04:0003004:1045
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.05.2012
Площадь ОКС'а:	7137,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	396236081
Дата внесения стоимости:	21.05.2021
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, Печатники, пр-кт. Волгоградский, д. 42, корп. 8
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	4
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Крупнопанельные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1971
(ОКС) Завершение строительства:	1971
Дата обновления информации:	21.05.2021

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNb8IwDIZ_yw47x2nLOrhlgNjEBuNro71EaYigqE2rNN20fz-nrWAX4LAoUuL4fe3HITHZkliLr3QvbFpokWEcxQ98sgjGdBjQ6WRBQ2AvbEp9OgFY98jnVcGckvg_fhQ4P1xYDNaFX20x9G4IHOKtJhFChzoM6Ms8Kbz0boPbOnDx-vM8wAoWbkastDWWFFmmDInuYaWEkQcm3Ue67KGoK4WV8FpkO67rPHFCF1fWKGVP91ra2nRSUQpj6W7rBSNk0RhOIBggHQ-4Ekh6J0LcftToh0DaB-xBC-LKm1Qol7fvZp0f7DcqH3Xtk6OSnZdkjrNdqnuUqhpfi1MWZupM0_VDMIFO2WE7KoZMDm2mH80LdSQjfh8_Y0XrqU0hK_wQgtVYdS5pstpO95_uhf2N93v4ktba!p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPOjectDataController==/?object_data_id=77:4:3004:1045&dbName=firLite®ion_key=177

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ПРОДАЖЕ
БИЗНЕС ЦЕНТРА
400 млн. рублей (100% доли в юр. лице)

600млн.

(продажа объекта недвижимости)

ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ АГЕНТУ

+7 (495)241-36-39, +7 (925) 514-82-86

vesnaooo@yandex.ru



Характеристика бизнес-центра

- Бизнес-центр состоит из двух корпусов объединенных в единое пространство
- Общая площадь бизнес-центра составляет 5090,9 м2
- Помещения оснащены современными телекоммуникационными системами, в том числе интернетом.
- Присутствует коммерческий операторы связи РМ Телеком.
- Произведен ремонт по классу В
- Помещения оснащены приточно-вытяжной вентиляцией
- Кондиционирование в части помещений
- Парковка на 54 машиноместа,
- Электроэнергия – Ру 1260 кВт
- Единовременная мощность – Ре – 620 кВт
- Договор на теплоснабжение, суммарная договорная нагрузка на пользователей тепловой энергии- 1,5 Гкал/час
- Договор на водоснабжение
- Договор на обслуживание систем канализации
- Договор на вывоз бытовых отходов
 - Ухрана, видеонаблюдение
 - Столовая для арендаторов

Месторасположение

- Бизнес-центр расположен в районе Сокольники между Русаковской набережной и Колодезным переулком в Восточном административном округе
- Расположение на набережной реки Яуза, а также в непосредственной близости от улицы Стромынка обеспечивает удобный и быстрый выезд на Третье транспортное и Садовое кольцо, а также другие магистрали города.
- Въезд на территорию бизнес-центра осуществляется как с Русаковской набережной, так и с улицы Стромынка через Колодезный переулок.

Доступность от метро:

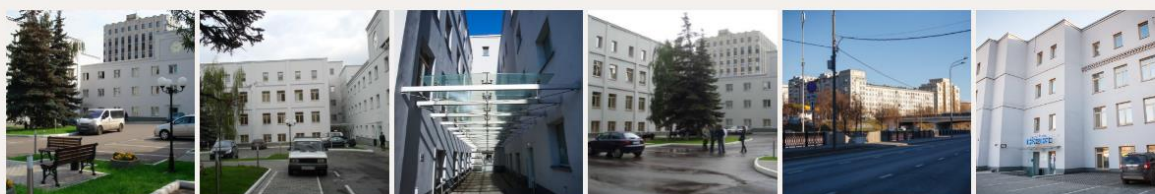
- метро Преображенская площадь – трамвай, троллейбус 2 остановки, 10 минут пешком;
- метро Сокольники – трамвай, троллейбус 3 остановки, 15 минут пешком;

Характеристика строения 25:

- Общая площадь стр. 25 составляет 5 032,7 м2;
- Прилегающая территория (парковка) в аренде до 2067 года
- Земля 4673кв.м. в аренде до 2067 года

Характеристика строения 30:

- Одноэтажное здание, трансформаторная подстанция.
- Общая площадь стр. 30 составляет 58,2 м2



[О КОМПАНИИ](#)

[АРЕНДА](#)

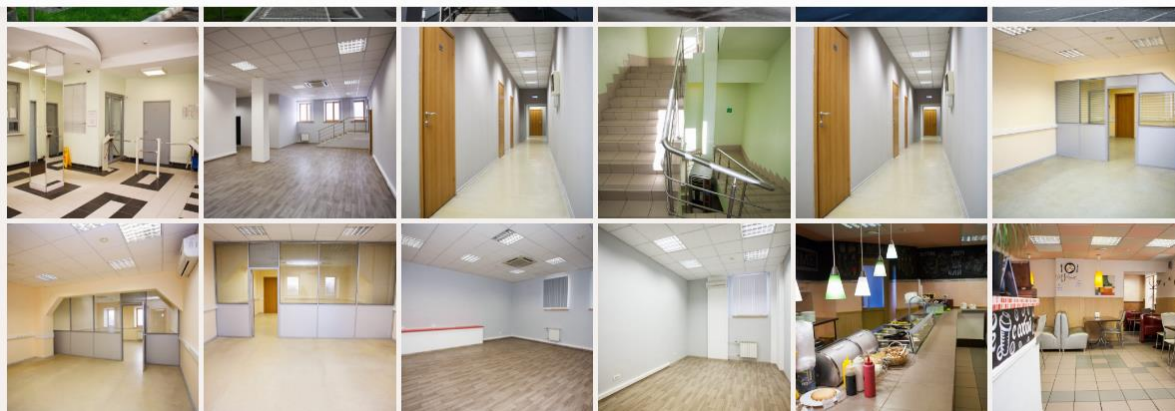
[ПРОДАЖА](#)

ВЕСНА

[ГАЛЕРЕЯ](#)

[УСЛУГИ](#)

[КОНТАКТЫ](#)



<https://ooovesna.ru/prodazha-nedvizhimosti/>

[О КОМПАНИИ](#)

[АРЕНДА](#)

[ПРОДАЖА](#)

ВЕСНА

[ГАЛЕРЕЯ](#)

[УСЛУГИ](#)

[КОНТАКТЫ](#)

Услуги и условия аренды

[Главная](#) / [Услуги и условия аренды](#)

25 строение 1 этаж



25 строение 2 этаж



25 строение 3 этаж



[О КОМПАНИИ](#)

[АРЕНДА](#)

[ПРОДАЖА](#)

ВЕСНА

[ГАЛЕРЕЯ](#)

[УСЛУГИ](#)

[КОНТАКТЫ](#)

Свободные помещения:

нет свободных помещений

Свободные помещения:

5205 – 63 кв.м.

5208 – 110,4 кв.м.

5211 – 47,5 кв.м.

5212 – 53 кв.м.

Свободные помещения:

5310 – 59 кв.м.

5312 – 46 кв.м.

5313 – 55 кв.м.

ООО «Весна» предлагает своим клиентам оптимальные, основанные на индивидуальном подходе, решения в области недвижимости.

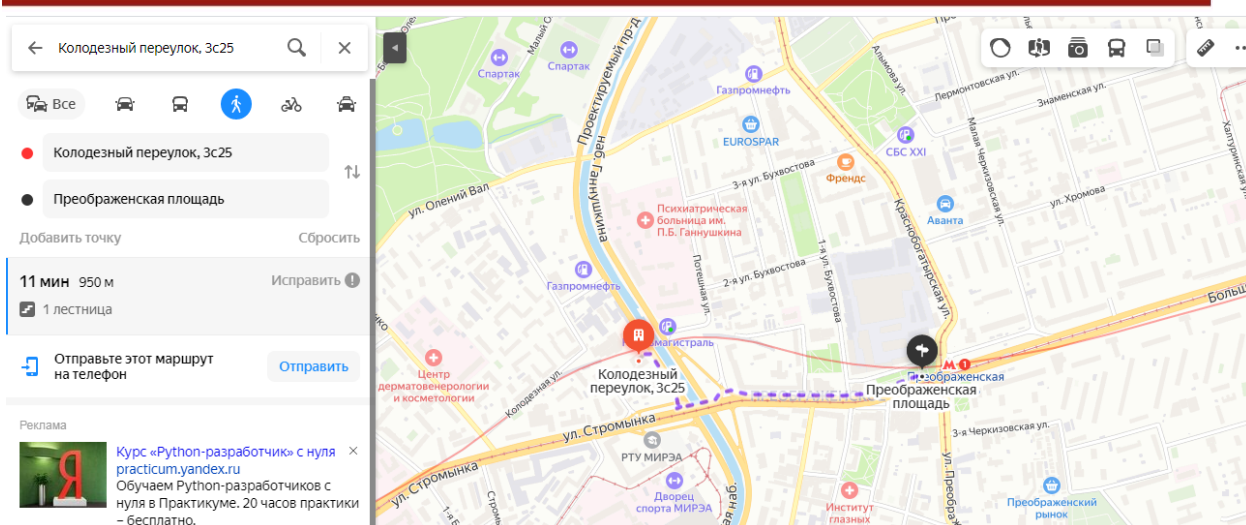
+7 (495)241-36-40,+7 (495)241-36-39, +7 (925) 514-82-86

vesnaooo@yandex.ru

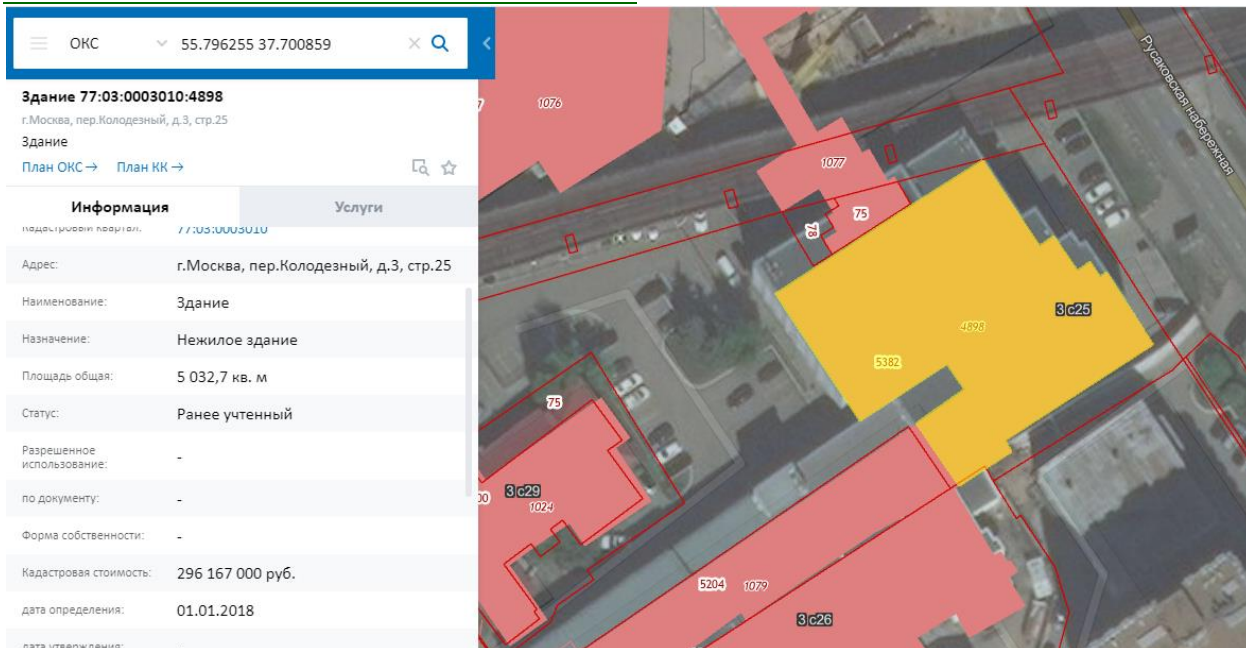
Стоимость аренды от 11500 рублей кв.м. в зависимости от расположения офисного блока в здании и включает в себя:

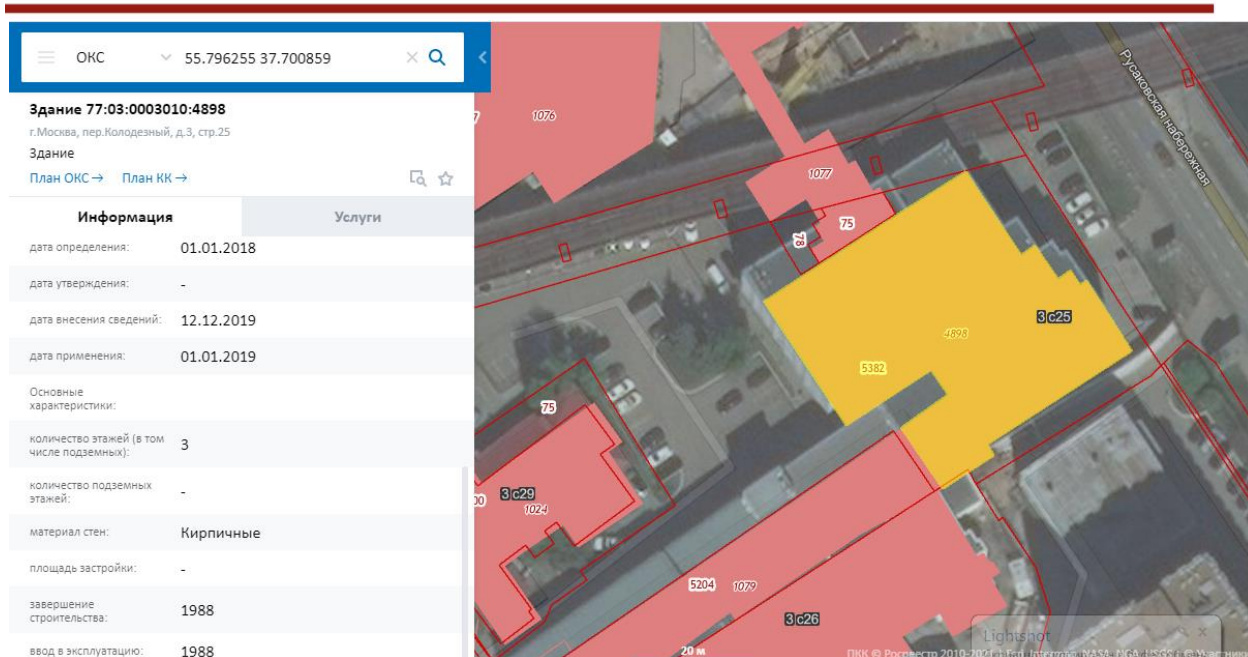
- НДС
- коммунальные платежи
- эксплуатационные платежи управляющей компании
- ежемесячное представление отчетной бухгалтерской документации, актов взаиморасчетов по запросу

<https://ooovesna.ru/arenda/>



<https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.710373%2C55.797034&mode=routes&rtxt=55.796279%2C37.700954~55.795902%2C37.713527&rtt=pd&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fge%03FII%3D37.701%252C55.796%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%2520%25D0%259A%25D0%25BE%25D0%25BB%25D0%25BE%25D0%25B4%25D0%25B5%25D0%25B7%25D0%25BD%25D1%258B%25D0%25B9%2520%25D0%25BF%25D0%25B5%25D1%2580%25D0%25B5%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25BE%25D0%25BA%252C%25203%25D1%258125~&z=15>





Информация	Услуги
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	12.12.2019
дата применения:	01.01.2019
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	3
количество подземных этажей:	-
материал стен:	Кирпичные
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1988
ввод в эксплуатацию:	1988

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.79622775162497,37.7009589775878/19/@5w3tqxnjb?text=55.796255%2037.700859&type=5&inPoint=true&opened=77%3A3%3A3010%3A4898>

Кадастровый номер:	77:03:0003010:4898
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2014
Площадь ОКСа:	5032,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	296167000
Дата внесения стоимости:	12.12.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г.Москва, пер.Колодезный, д.3, стр.25
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Материал стен:	Кирпичные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1988
(ОКС) Завершение строительства:	1988
Дата обновления информации:	26.05.2021
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	1414/2
Кадастровый номер:	77:03:0003010:1078
Условный номер:	100275
Форма собственности:	
▶ Права и ограничения	

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNU8IwEIZ_iwFP2bTFFm6xMOigIF9Ke8mkIQNh2rSTpjr-

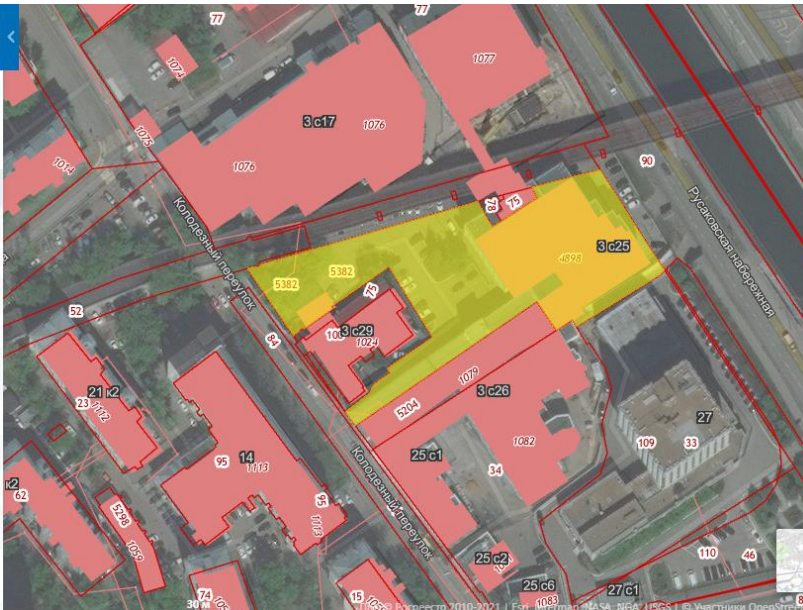
[e5O2I16Ag5kcsrvvu_tsUIp2KFXsUx6YkaViuY2T9IFOI8EEExwGeTZc4BPJMZtjHU4DNAH1cFSwwSv_jtwLnhwuHgPWnV0fE3g2BQ7w1JLGQIQX8RDAJvNlivBkCWfnw_jL3PACM1q4HL5XRZZ4LjZJ7WAum-ZFw95GueiybWthO9Inme6qaInNCF9dGC2F-3w03je6lrGLaFEL1Vc5aJ0rCcAT-yNL5gGEURMPo3Iia78rabQBd0ragVVnLfiUZDF1Wy8PRUC00_dgmOwneT8kame-l6ktW0_pamTAmF2eeul2Ssm7LxLKLdsHs1GH-0XRQMRnT-fb1cbJyJaG4_QbNFBc9SIVsdyDfiiLyL9yvux-DMT1w/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:3:3010:4898&dbName=firLite®ion_key=177](https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.796255%2037.700859&type=1&inPoint=true&opened=77%3A3%3A3010%3A5382)

Участки 55.796255 37.700859

Земельный участок 77:03:0003010:5382
Москва, пер Колодезный, вл 3, строен 25, 30
ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ ПОД АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВЫЕ ЦЕЛИ

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:03:0003010:5382
Кадастровый квартал:	77:03:0003010
Адрес:	Москва, пер Колодезный, вл 3, строен 25, 30
Площадь уточненная:	4 673 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для иных видов жилой застройки
по документу:	ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ ПОД АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВЫЕ ЦЕЛИ



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.796092954249275,37.700379621893305/18/@5w3tqxnjb?text=55.796255%2037.700859&type=1&inPoint=true&opened=77%3A3%3A3010%3A5382>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77:03:0003010:5382

Статус объекта: Ученный

Дата постановления на кадастровый учет: 20.09.2017

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов

Площадь: 4673

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 195107000

Дата определения стоимости: 01.01.2018

Дата внесения стоимости: 12.12.2019

Адрес (местоположение): Москва, пер Колодезный, вл 3, строен 25, 30

Дата обновления информации: 26.05.2021

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77:03:0003010:5382-77/003/2019-2 от 14.03.2019 (Аренда (в том числе, субаренда))
	№ 77:03:0003010:5382-77/051/2021-7 от 23.04.2021 (Ипотека)

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNU8IwEIb_ih48Z9OCBW4RmOqgIF9Ke8mkIVPctGknTXX89yZtB7wABzM5ZHffd_fZoBjtUKzY10yZkYVimY2j-JGGy94Uj3t4Fi5xAOSFzLCPQ4BNH31eFSwwiv_jtwLnhwuHgPXHV0eMvRsCh3hrSGQhAwr4mWDS82aLyWYIZOXDx-vc8wAwWrsevFBGF1kmNIoeYC2Y5gfC3Ue66qGoK2E72WeR7amq88QJXVwZLYQ5vWt uat1JWcm0yYXqpw1ThTdBcEI_JHF8wHDqO8PvHMnan5K67cBtEnbg5ZFJRuWqD90W S3Tg6FapN3cOjkK3o1JapntpepKVtP4GpkwJhNnoKrZkrJ2zcjCi2bD5Nhy_tG0UGMyofPt29N05UpCcfsPmikuOpQy3-5Avuf5wL9wv-9_Af1cgCc!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:3:3010:5382&db Name=firLite®ion_key=177

Продажа особняка 5090 м²

600 000 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

24 августа в 09:22



Площадь: 5090 м²

Москва, Колодезный пер., 3с25

- Преображенская площадь, 900 м
- Сокольники, 1,5 км
- Электрозаводская, 1,6 км

[Показать карту](#) ▾

НАПРАВИМ ПРЕЗЕНТАЦИЮ В WHATSAPP! АГЕНТАМ ПЛАТИМ КОМИССИИЮ!
Бизнес-центр «Весна» представляет собой современный офисный комплекс, состоящий из нескольких небольших зданий высотой три-четыре этажа. Описание помещения: Бизнес-центр состоит из двух корпусов объединенных в единое пространство. Строение 25 общая площадь 5 032,7 м²: Прилегающая территория (парковка) в аренде до 2067 года. Земля 4673 кв. м. Отдельный вход. Этаж: 1. Планировка: смешанная. Типовой ремонт (псн). Тип налогообложения: С НДС. Лифты: Нет. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Видеонаблюдение. Провайдеры: . Парковка: Наземная. Лот 22936

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_osobnyaka_5090_m2_2185846659

8 958 721-87-11

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Рентавик
Компания



Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Рентавик

№ 2185846659, 📞 166 (+3)

Рентавик

№ 2185846659, 📞 166 (+3)

Рентавик

Офисы в бизнес-центрах класса А и класса В. Особняки. VIP-офисы. Предложения готового арендного бизнеса.



Аренда особняка
1544 м²
2 251 666 ₽



Аренда особняка
1472 м²
2 146 666 ₽



Аренда офисного помещения 2550 м²
12 622 500 ₽

Аналог №3

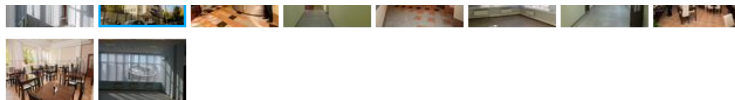
Офисное помещение 8330 м2

899 939 880 ₽

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

27 августа в 20:22



Площадь: 8330 м²

Класс здания: B

Москва, ул. Шумкина, 20с1

- Сокольники, 600 м
- Красносельская, 900 м
- Комсомольская, 1,6 км

[Показать карту](#)

Лот номер: 29609; Телефония - МТС; Интернет - МТС; Этаж - 1; Этажность - 7; НДС - Включен; Договор - Продажа юр. лица; Налоговая - 18; Парковка - Наземная; На продажу предлагается целиком здание. Офисный комплекс, общей площадью 8 330 кв. м., 7-этажное здание, открытая планировка, общая площадь этажа 1000 кв. м., 4 отдельных входа, презентабельная входная группа, 1 грузовой и 4 пассажирских лифта, видеонаблюдение, МТС, оптика, центральное отопление, офисы с евроремонтом, с высокими потолками 4,2 м, с приточно-вытяжной системой вентиляции и кондиционирования, полностью готовые к работе. Огороженная, охраняемая территория 3 519 кв. м., удобный подъезд с ТТК, отличный пешеходный, авто трафик. Охраняемая парковка на 80 м/м. Режим работы 24 часа/7 дней в неделю. Комплекс оснащён всеми современными системами жизнеобеспечения, создающими прекрасные условия для работы, рядом находится парк Сокольники.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_8330_m2_1928442155

фотографии здания из объявления:

8 958 758-13-08

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

OFFICES WORLD

Компания

OFFICES WORLD
Real Estate Company

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Екатерина

№ 1928442155, 1615 (+4)

OFFICES WORLD

Только собственники - комиссии нет!

899 939 880 ₽

8 958 758-13-08

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

OFFICES WORLD

Компания

OFFICES WORLD
Real Estate Company

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

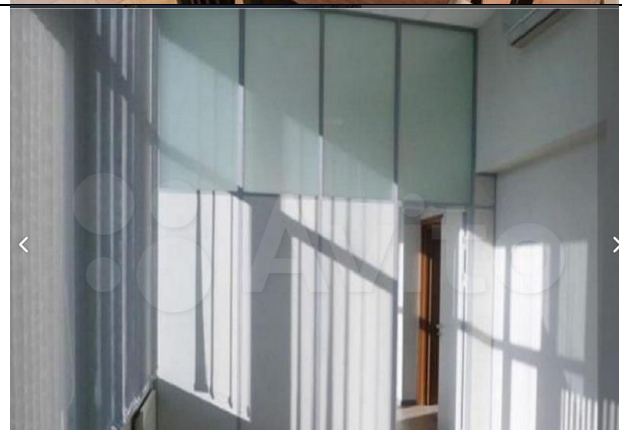
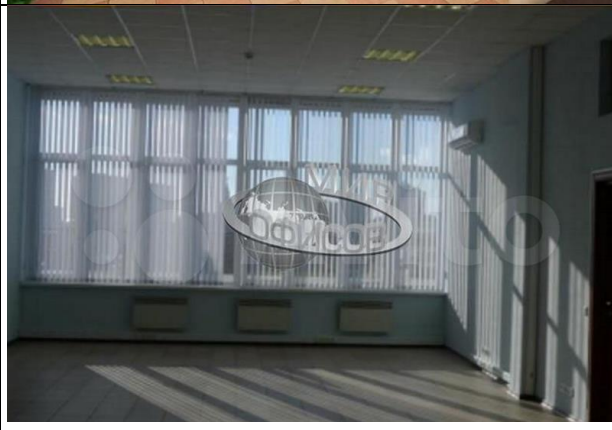
Екатерина

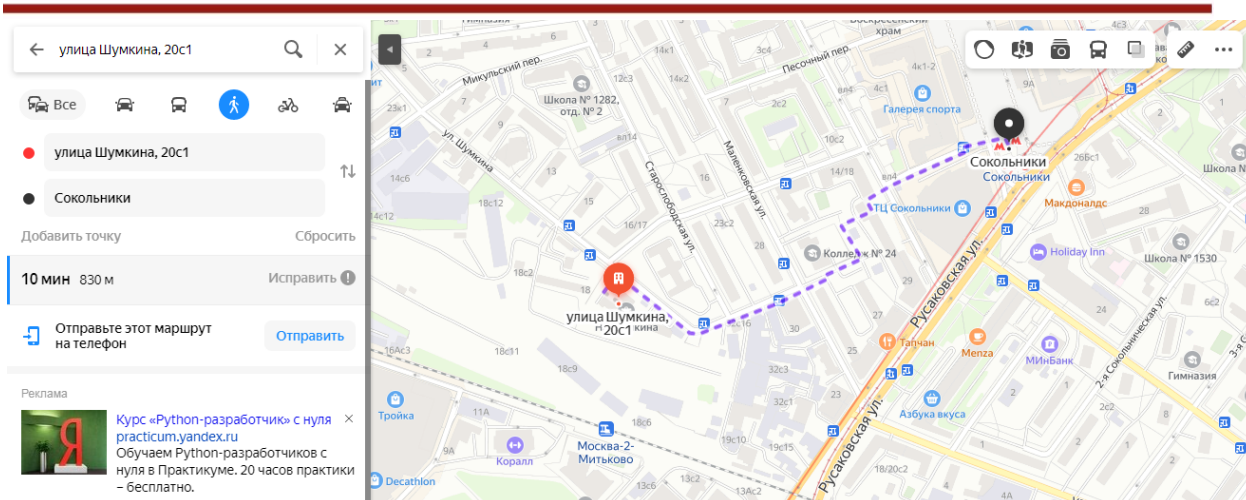
№ 1928442155, 1615 (+4)

OFFICES WORLD

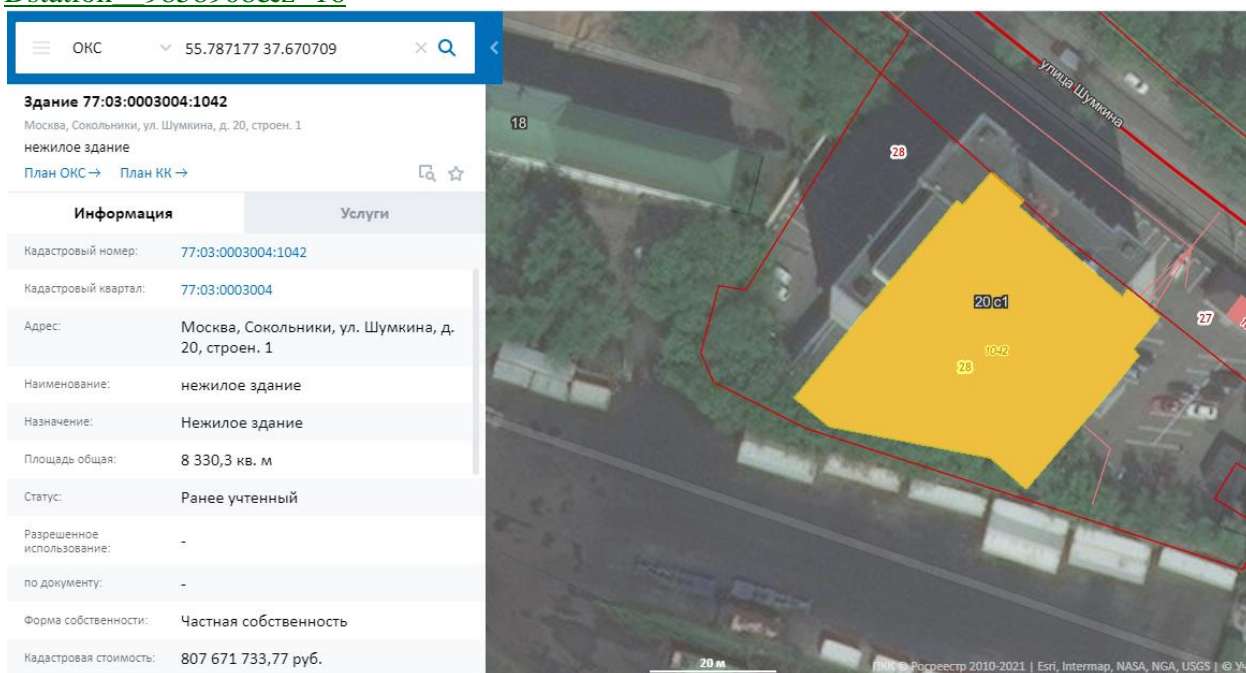
Только собственники - комиссии нет!








https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.675828%2C55.786932&mode=routes&rtxt=55.787229%2C37.670896~55.789200%2C37.679706&rtt=pd&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fge%0%3Fll%3D37.671%252C55.787%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%2520%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25B8%25D1%2586%25D0%25B0%2520%25D0%25A8%25D1%2583%25D0%25BC%25D0%25BA%25D0%25B8%25D0%25BD%25D0%25B0%252C%252020%25D1%25811~ymapsbm1%3A%2F%2Ftransit%2Fstop%3Fid%3Dstation_9858908&z=16



ОКС 55.787177 37.670709

Здание 77:03:0003004:1042
Москва, Сокольники, ул. Шумкина, д. 20, строен. I
нежилое здание
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	09.01.2019
дата применения:	01.01.2019
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	6
количество подземных этажей:	1
материал стен:	Крупнопанельные
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1987
ввод в эксплуатацию:	1987



Lightshot
Скриншот скопирован в буфер обмена

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78718927240377,37.67079994872079/19/@5w3tqxnjb?text=55.787177%2037.670709&type=5&inPoint=true&opened=77%3A3%3A3004%3A1042>

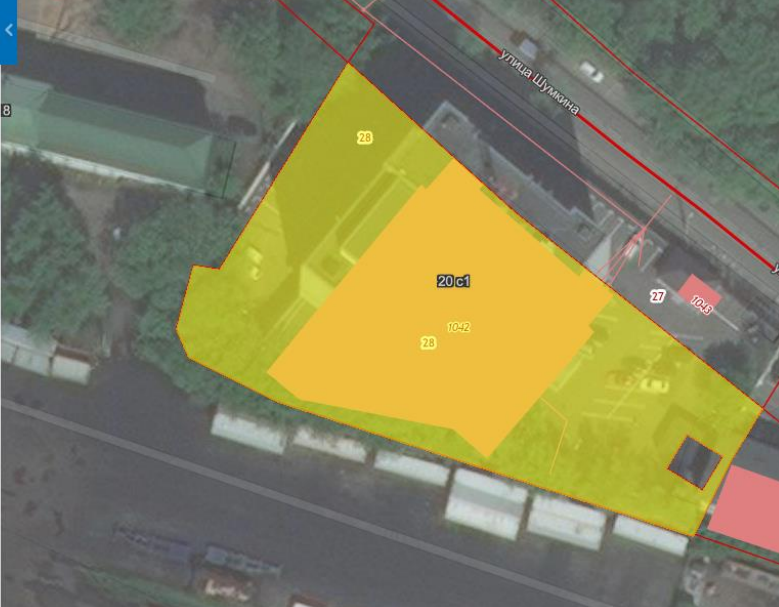
Кадастровый номер:	77:03:0003004:1042
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.05.2012
Площадь ОКС'а:	8330,3
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	807671733,77
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Шумкина, д 20, строен 1
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	6
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Крупнопанельные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1987
(ОКС) Завершение строительства:	1987
Дата обновления информации:	10.12.2019
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	2400913
Форма собственности:	Частная
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 77:03:0003004:1042-77/003/2019-1 от 02.10.2019 (Собственность)	№ 77:03:0003004:1042-77/003/2019-4 от 05.12.2019 (Аренда)

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNU8IwEIZ_iwfP2bTFCrcITHVQkC-lvWTSkClh2rSTpjr-e5O2A16Ag5kcsrvvu_tsUIJ2KFHsS2bMyFKx3MZx8kCjZTDF4wDPoiUOgbyQGfZxBLAZoM-rggVGyX_8VuD8cOEOsP7k6oixd0PgEG8NiS1kSAE_E0wCb7aYbIZAVj58vM49DwCjtevBS2V0medCo_ge1oJpfiDcfaSrHsqmFraTfZb5nqqmSJ3QxbXRQpjTu-Gm0b2UVUybQqi-ylnrRHEYjsAfWTofIBhhCLxzI2p-Kmu3AXRJ24JWZS1blHgwdFkts4OhWmT92CY9Ct5PSRuZ76XqS1bT-lqZMCYXZ566XZKysvYsot2wfTYyf7RdFBjMqHz7dvTdOVKQnH7DZopLnqUqtjuQL4XxaN_4X7f_QJw0anu/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:3:3004:1042&dbName=firLite®ion_key=177

Участки 55.787177 37.670709

Земельный участок 77:03:0003004:28
г Москва, ул Шумкина, вл 20
ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПОД АДМИНИСТРАТИВНО-СКЛАДСКИЕ ЦЕЛИ
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:03:0003004:28
Кадастровый квартал:	77:03:0003004
Адрес:	г Москва, ул Шумкина, вл 20
Площадь декларированная:	3 519 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.787202112657766,37.67087711082834/19/@5w3tqxnjb?t_ext=55.787177%2037.670709&type=1&inPoint=true&opened=77%3A3%3A3004%3A28

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:03:0003004:28
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	01.01.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПОД АДМИНИСТРАТИВНО-СКЛАДСКИЕ ЦЕЛИ
Площадь:	3519
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	217687134,69
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, ул Шумкина, вл 20
Дата обновления информации:	28.12.2020
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	М-03-026910
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 77-77-14/015/2008-139 от 27.11.2008 (Аренда (в том числе, субаренда))

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNU8IwEIZ_iwFP2bTFQm-xMOigIF9Ke8mkIQNh2rSTpjr-



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

[e5O2I16Ag5kcsrvvu_tsUIp2KFXsUx6YkaViuY2T9IFOl8EEExwGeTZc4BPJMZtjHU4DNA
H1cFSwwSv_jtwLnhwuHgPWnV0fE3g2BQ7w1JLGQIQX8RDAJvNlivBkBWfnw_jL3PAC
M1q4HL5XRZZ4LjZJ7WAum-ZFw95GueiybWthO9lnme6qaInNCF9dGC2F-
3w03je6lrGLaFEL1Vc5aJ0rCMAI_snQ-
QBB5w3Mbar4ra7YBdEnbgFZILVuQZDBYWS0PR0O1OPRDm-wkeD8ja2S-
l6ovWU3ra2XCmFycaep2Rcq6HRNLLtr1slMH-
UfTQcVktOfb18fJypWE4vYTNFNc9ChVsd2BfCuKoX_hft39APOmd2I!/p0/IZ7_01HA1A
42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QC
PObjectDataController=/?object_data_id=77:3:3004:28&dbName=firLite®ion_key=177](#)

Предложения по продаже для объекта оценки №3

Аналог №1

Продажа здания (осз) 3566,8 м2 у метро Шоссе Энтуз

340 000 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Сегодня в 08:06



Площадь: 3567 м²

Москва, Электродный пр., 16

Шоссе Энтузиастов, 200 м • Соколиная гора, 1,2 км

Андроновка, 1,8 км

[Показать карту](#)

Продажа здания (ОСЗ) 3566,8 м2 у метро Шоссе Энтузиастов, Андроновка, Соколиная гора. Предлагаем в продажу офисно-гостиничный центр в ОСЗ на Электродном проезде, д.16, стр.1 Здание четырехэтажное, общей площадью 3566,8 кв.м. Высота потолков в помещениях - 3 м. Материал стен - кирпич. Витринное остекление по фасаду здания. Здание имеет четыре входа с разных сторон и три внутренние лестницы, что делает его делимым на независимые блоки. Планировка помещений кабинетно-коридорная. Подведены все основные центральные инженерные сети. Комплекс поставлен под охрану, на входе пропускная система. На территории комплекса возможна организация собственной парковки на 30 машиномест. Текущий арендный поток - 1 400 000 руб., арендаторы на краткосрочных договорах. Здание имеет удобную транспортную доступность - станция метро Шоссе Энтузиастов в 150 м, заезды по Шоссе Энтузиастов и с Северо-Восточной хорды. Лот (ID) 918396. Объект №3100-918396.

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_35668_m2_u_metro_shosse_entuz_2195900091

8 903 169-55-15

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

АН "Гермес Реалти"

Компания

На Авито с мая 2017



[Подписаться на продавца](#)

№ 2195900091, 332 (+10)

АН "Гермес Реалти"

АН "Гермес Реалти" - Мы строимся быть

340 000 000 ₽

8 903 169-55-15

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

АН "Гермес Реалти"

Компания

На Авито с мая 2017



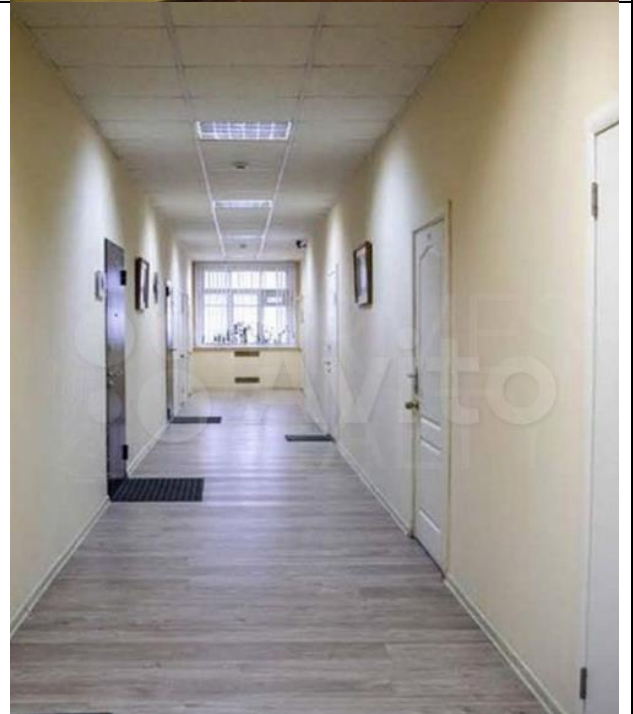
[Подписаться на продавца](#)

№ 2195900091, 332 (+10)

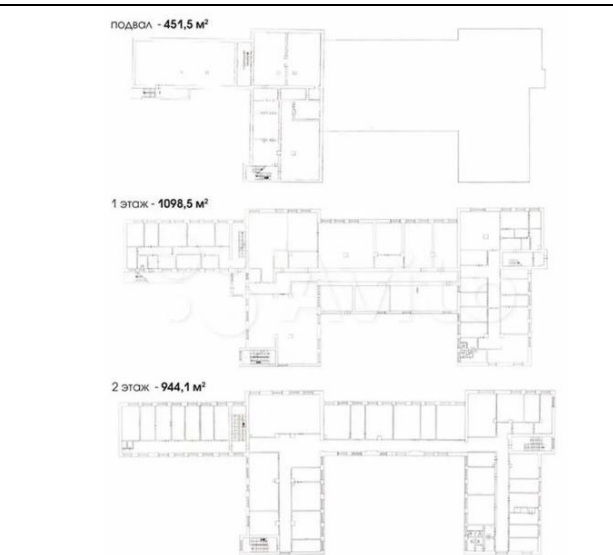
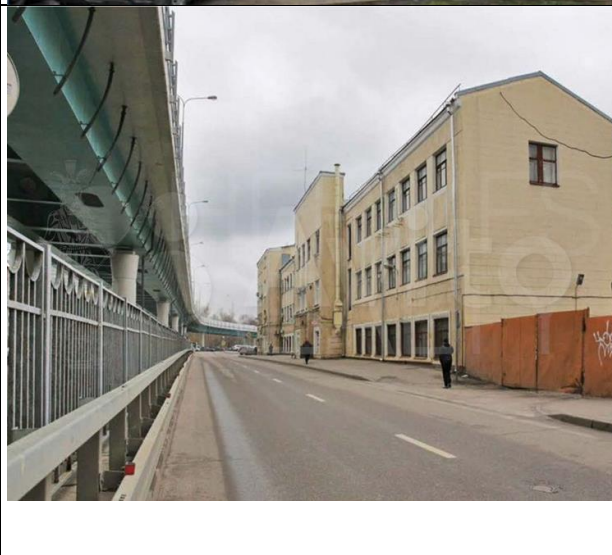
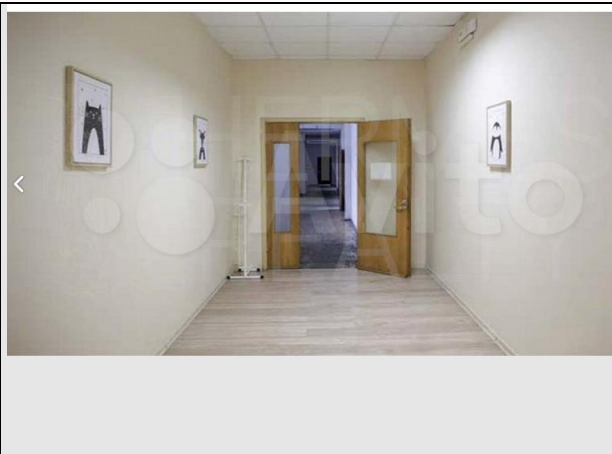
АН "Гермес Реалти"

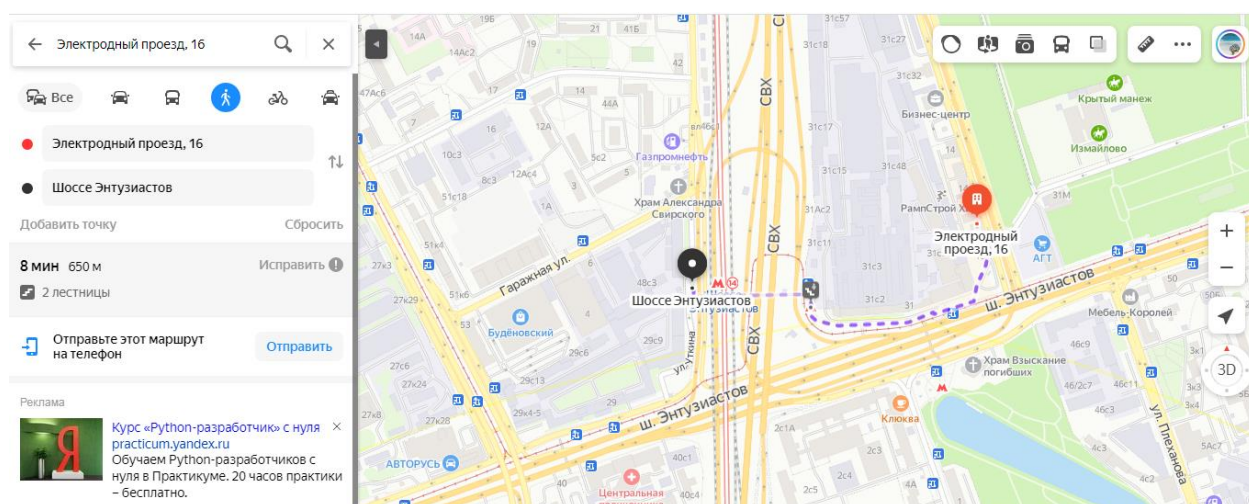
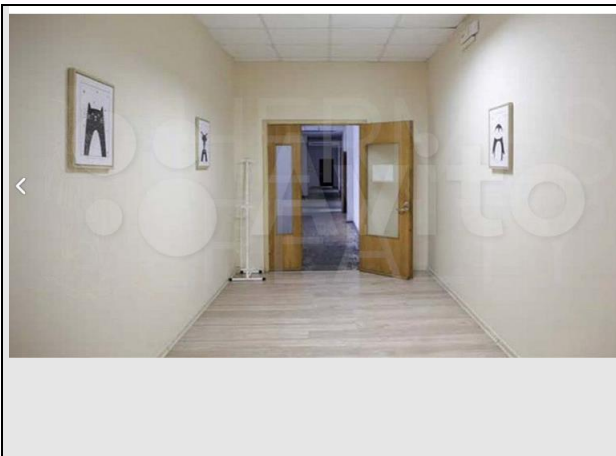
АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на

фотографии здания из объявления:









<https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.748492%2C55.758591&mode=routes&rtxt=55.759907%2C37.752895~55.758956%2C37.745434&rtt=pd&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fge%03Fll%3D37.753%252C55.760%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%2520%25D0%25AD%25D0%25BB%25D0%25B5%25D0%25BA%25D1%2582%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D0%25BD%25D1%258B%25D0%25B9%2520%25>


[D0%25BF%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B5%25D0%25B7%25D0%25B4%252C%252016~ymapsbm1%3A%2F%2Ftransit%2Fstop%3Fid%3Dstation_9858946&z=15.83](https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.760202,37.752549)

Участки 55.760202 37.752549

Земельный участок 77:03:0005025:11
г. Москва, Электродный проезд, д. 16, стр. 1
6.0.0 - Промышленно-производственная деятельность. Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом...

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:03:0005025:11
Кадастровый квартал:	77:03:0005025
Адрес:	г. Москва, Электродный проезд, д. 16, стр. 1
Площадь уточненная:	2 315 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документу:	6.0.0 - Промышленно-



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.759952593987876,37.75275240601631/18/@5w3tqxjnb?t_ext=55.760202%2037.752549&type=1&inPoint=true&opened=77%3A3%3A5025%3A11



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

[← Вернуться к результатам поиска](#) | [🔍 Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77:03:0005025:11
Статус объекта: Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет: 10.07.2012

Категория земель: Земли населенных пунктов
Разрешенное использование: 6.0.0 - Промышленно-производственная деятельность. Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.2.0-6.8.0 (№№70-78), 6.11.0 (№81); 3.9.3 - Размещение объектов капитального строительства для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки

Площадь: 2315
Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 29060102,4
Дата определения стоимости: 01.01.2018
Дата внесения стоимости: 09.01.2019

Адрес (местоположение): г. Москва, Электродный проезд, д. 16, стр. 1
Дата обновления информации: 28.12.2020

Ранее присвоенные номера

Условный номер: Л1/05-0237

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
-------	-------------


№ 77-77-14/017/2006-300 от 09.02.2007 (Собственность)	
--	--

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNU8IwEIZ_iwFP2bTUCrdYGHsQIF9Ke8mkIQNh2rSTpjr-e5O2A16Ag5kcsrvvu_tsUIq2KFXsS-6ZkaViuY2T9IFOF4MJjgY4ni5wCOSFxNjHU4B1gD6vCuYYpf_xW4Hzw4VDwPrTqyMi74bAId4akljIkAJ-JpgMvHg-Xg-BLH34eJ15HgBGK9eDI8roMs-FRsk9rATT_EC4-0hXPZRNLWwn-yzzHVVNkTmhi2ujhTCnd8NNo3spq5g2hVB9IbPWIZIwHIE_snQBeMEI43Mban4qa7YBdEnbgFZILVuQJBi6rJb7g6Fa7PuhTXyUvJ-RNTLfSdWXrKb1tTJhTC7ONHW7ImXdjoklF-162bGD_KPpoCIyprPN29Nk6UpCcfsJmikuepSq2GxBvhfFo3_hft_9AuEoRCs!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:3:5025:11&dbName=firLite®ion_key=177

ОКС
55.759807 37.752830
✕ 🔍

Здание 77:03:0005025:1057
Москва, Соколиная Гора, пр. Электродный, д. 16
нежилое здание
План ОКС → План КК →


Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:03:0005025:1057
Кадастровый квартал:	77:03:0005025
Адрес:	Москва, Соколиная Гора, пр. Электродный, д. 16
Наименование:	нежилое здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	3 566,8 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-



ОКС
55.759807 37.752830
✕ 🔍

Здание 77:03:0005025:1057
Москва, Соколиная Гора, пр. Электродный, д. 16
нежилое здание
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.04.2021
дата применения:	01.01.2019
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	4
количество подземных этажей:	1
материал стен:	Кирпичные
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1933
ввод в эксплуатацию:	1933



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.76007249493208,37.75402772072869/18/@5w3tqxnjb?te xt=55.759807%2037.752830&type=5&inPoint=true&opened=77%3A3%3A5025%3A1057>

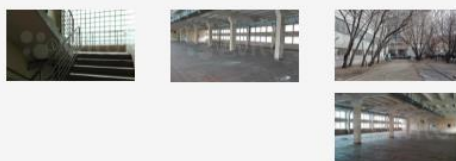
Аналог №2

Офисный блок 6515 м²

₽2,749,981,500

moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnyy_blok_6515_m_2121897524

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	не установлен
Контакт	БЦИнформ	Тип	компания
Телефон	89894003331	Номер	2121897524
Адрес	Москва, пр. Завода Серп и Молот, 4 Авиамоторная, 1,2 км Лефортово, 1,3 км Площадь Ильича, 1,3 км	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Москва
		Дата публикации	Thu Mar 18 2021
		Дата обновления	Thu Mar 18 2021
		Дата скачивания	Sat Mar 20 2021
		Снимок оригинального объявления	необходимо 500 лимитов для просмотра



Здание в близости от ТТК с высоким потенциалом редевелопмента. м. Авиамоторная, 15 минут пешком. Собственник. 42 200 руб./м2. Предлагается 6-ти этажное здание площадью 6515 м2, расположенное на 1-й линии домов. Здание без подвала, г.п. – 1984, свободная планировка, средняя S этажа 900 м2, высота потолков – 4,5 м, мощность-560 КВа, панорамное остекление фасада. Земельный участок – 0.22 Га, ДДА. Высокий инвестиционный потенциал: идеальное здание для развития любого проекта, организации офисного центра, клиники, гостиницы, апартаментного комплекса и др. Удобная транспортная развязка, ТТК – 300 м, выезд в любом направлении. Сolidное бизнес окружение, активно развивающаяся комплексная жилая застройка. Стоимость – 275 000 000 руб. вкл. НДС. Возможен торг. Площадь здания: 6514,7 м2, собственность – юр лицо. Кадастровый № 77:04:0001009:1044 Земельный участок площадь – 2 214 м2, долгосрочный договор аренды до 2033 г, кадастровый № 77:04:0001009:3 Материал стен – кирпич, панель. Несущие конструкции: колонны Перекрытия: железобетон Инженерия и сети: система вентиляции, центральные ХВС, ГВС, отопление, канализация; выделенная мощность 560 кВА.


<https://ruads.org/>

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов **АРЕНДА** **ПРОДАЖА** **ИЗБРАННОЕ** **ПОИСК** [Разместить объявление](#) [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)


Бизнес-центр «Завода Серп и Молот 4»

Москва, проезд Завода Серп и Молот, 4 [показать на карте](#) Авиамоторная → 17 мин пешком тел.: +7 (495) 258-81-32

Главная **Аренда офиса** **Продажа офиса** **Фотогалерея** **Арендаторы** **Контакты**



3.9 рейтинг бизнес-центра



Адрес:
Москва, проезд Завода Серп и Молот, 4

Средняя ставка аренды
Сентябрь 2021 г.
10 000 руб за кв.м в год

Интересует аренда офисов?

Узнайте о текущих предложениях по телефону отдела аренды бизнес-центра «Завода Серп и Молот 4»

+7 (495) 258... [показать](#)

● на связи

[Перезвоните мне](#)

Местоположение:

Округ ЮВАО
Район Лефортово
Метро Авиамоторная
От метро 17 мин пешком
Налоговая инспекция № 22

Технические параметры:

Класс В
Этажность 6
Общая площадь 6 515
Год постройки 1984
Паркинг Наземный

Инженерные системы:

Лифты есть
Вентиляция естественная
Кондиционирование возможность установки
Телекоммуникации интернет/телефония

<https://fortexgroup.ru/bc/zavoda-serp-i-molot-4/>



6515 м²

ID: 217491

[Продажа офиса 6515 кв.м](#)

Дата 07.08.2019

Стоимость - 250.83 млн ₽

0 - 6 этаж Смешанная планировка

[Получить презентацию](#)

[Показать телефон](#)

Описание бизнес-центра «Завода Серп и Молот 4»

Комфортное месторасположение бизнес-центра "Завода Серп и Молот 4" - около 13 минут ходьбы от метро "Авиамоторная" - предоставит вашим клиентам возможность добраться до офиса компании как на личном, так и на городском транспорте. Близость к объекту крупных транспортных магистралей (Шоссе Энтузиастов, Третье Транспортное Кольцо) позволит вашим сотрудникам и клиентам эффективно использовать свое время.

Относясь офисным зданиям класса В, бизнес-центр имеет приемлемую транспортную доступность. Общая площадь помещений офисного центра - 6500 кв. м., поэтому в соответствии с принятыми критериями он считается небольшим зданием. Здание бизнес-центра "Завода Серп и Молот 4" имеет не слишком большую высоту - 6 этажей, поэтому к классу высоток оно не относится. В объекте предусмотрена возможность аренды машиномест на открытой охраняемой стоянке, расположенной в непосредственной близости от здания.

В бизнес-центре предлагаются помещения как с готовым ремонтом, так и в состоянии "shell&core" (без отделки). При желании арендаторы могут оборудовать помещения офисного центра климатической техникой. Коридорно-кабинетная планировка бизнес-центра "Завода Серп и Молот 4" отлично подойдет для ведения административной деятельности.

Преимущества бизнес-центра



Офисный центр «Завода Серп и Молот 4» располагает возможностью аренды парковочных мест

офисы.онлайн

Удобный сервис по подбору офисов

[АРЕНДА](#)

[ПРОДАЖА](#)

[ИЗБРАННОЕ](#)

[ПОИСК](#)

[Разместить объявление](#)

[ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)

[Главная](#) → [Бизнес-центры Москвы](#) → [Продажа офиса на Авиамоторной](#) → [Бизнес-центр «Завода Серп и Молот 4»](#)

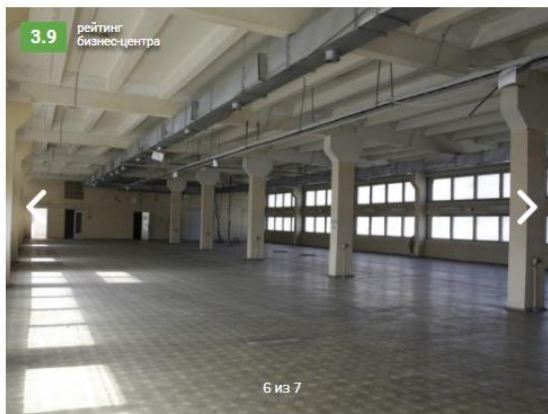
Продажа офиса 6515 кв.м в офисном здании «Завода Серп и Молот 4»

250.83 млн ₽

38 500 ₽ за м²

★ В избранное

📍 Москва, проезд Завода Серп и Молот, 4 [показать на карте](#) 🚶 Авиамоторная → 17 мин пешком



250.83 млн ₽

БЕЗ КОМИССИИ

38 500 ₽ за м²

+7 (495) 255-... [показать телефон](#)

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"



[Записаться на просмотр](#)

[Получить презентацию](#)

Моментально получите презентацию в PDF-формате с подробной информацией по объекту

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов

АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК

Разместить объявление Личный кабинет

6 из 7 [посмотреть все фото](#)

Площадь: 6515 кв. м | Планировка: Смешанная | Состояние: Под отделку

250.83 млн ₽ БЕЗ КОМИССИИ
38 500 ₽ за м²

+7 (495) 255-... [показать телефон](#)

Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

[Записаться на просмотр](#)

[Получить презентацию](#)

Моментально получите презентацию в PDF-формате с подробной информацией по объекту

Коммерческие условия

Цена за м² 38 500 ₽
Налоги С учетом НДС
Цена продажи 250.83 млн ₽

О бизнес-центре

Класс В
Этажность 6
Лифты есть
Общая площадь 6 515 м²
Год постройки 1984
Паркинг Наземный
Вентиляция естественная
Кондиционирование возможность установки
Телекоммуникации Интернет/телефония
Налоговая инспекция № 22

<https://fortexgroup.ru/bc/zavoda-serp-i-molot-4/prodazha-ofisa/6515-217491/#type=polmap=5000>

Земельный участок	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	77:04:0001009:3
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	08.02.2008
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатация существующего здания АТС № 361-2
Площадь:	2214
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	38968126,92
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г Москва, проезд Завода Серп и Молот, вл 4
Дата обновления информации:	08.04.2021
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	M-04-033793
Форма собственности:	
▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 77:04:0001009:3-77/003/2018-3 от 10.12.2018 (Аренда (в том числе, субаренда))


https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNU8lwEIZ_iwfP2bTFCrcIITHVQkC-lvWTSkClh2rSTpjr-e5O2A16Ag5kcsrvvu_tsUIJ2KFHsS2bMyFKx3MZx8kCjZTDF4wDPoiUOgbyQGfZxBLAZoM-rggVGyX_8VuD8cOEQsP7k6oixd0PgEG8NiS1kSAE_E0wCb7aYbiZAVj58vM49DwCitevBS2V0medCo_ge1oJpfiDcfaSrHsqmFraTfZb5nqgmSJ3QxbXRQpiTu-Gm0b2UVUybQqi-ylnrRHEYjiAYWtoMMBz55y7U_FTWawPpktZPq7KWLUC8GLqsltnBUC2yfmaTHgXvR6SNzPdS9SWraX2tTBiTizNM3W5IWbdibMFFu1167Bj_aDqoMZnQ-fbtabpyJaG4_QPNFBc9SIVsdyDfi-


[LRv3C_734BWoDm9A!!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ_170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:4:1009:3&dbName=firLite®ion_key=177](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_5_1399_m2_m_dubrovka_2196620254)

Аналог №3

Продажа здания (осз) 5 139,9 м2 м. Дубровка

520 000 000 ₽

 Добавить в избранное

 Добавить заметку

1 сентября в 10:45



8 903 169-55-15

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

АН "Гермес Реалти"

Компания

На Авито с мая 2017



Подписаться на продавца

№ 2196620254, 401 (+11)

АН "Гермес Реалти"

АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих



520 000 000 ₽

8 903 169-55-15

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

АН "Гермес Реалти"

Компания

На Авито с мая 2017



Подписаться на продавца

№ 2196620254, 401 (+11)

АН "Гермес Реалти"

АН "Гермес Реалти" - Мы стремимся быть первыми среди компаний, реализующих коммерческую недвижимость на

Площадь: 5140 м²

Москва, 2-я ул. Машиностроения, 27с6

● Угрешская, 400 м ● Дубровка, 800 м

● Волгоградский проспект, 800 м

[Показать карту](#)

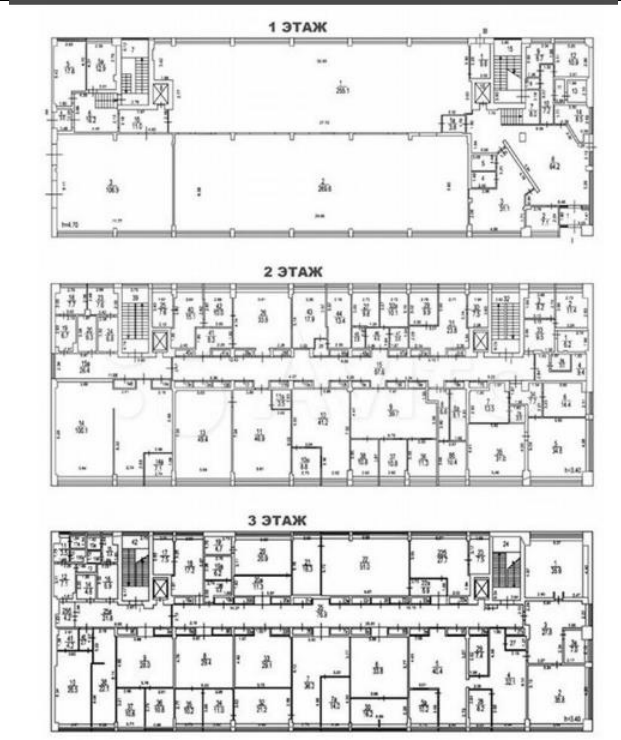
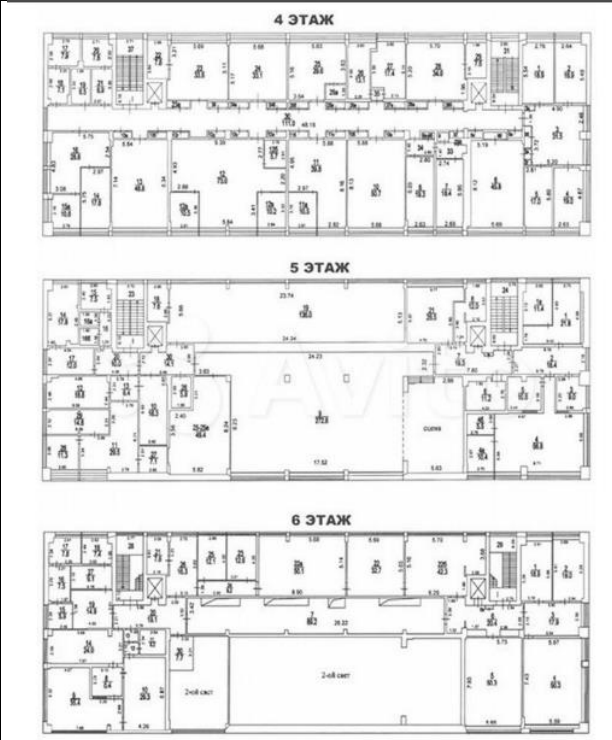
Продажа здания (ОСЗ) 5 139,9 м2 м. Дубровка Описание 7-ми этажное административное здание. Здание 7 этажей (шесть этажей + технический этаж). Возможное функциональное назначение офисный центр, коворкинг, хостел, гостиница. Расположение в пределах ТТК, удаленность от ст. метро Дубровка и Волгоградский пр-т 12-15 минут пешком. До ст. МЦК Угрешская около 8 минут пешком. Прямой выезд на ТТК, а так же в сторону центра и области. Коммуникации центральные, за исключением теплоснабжения которое осуществляется от Шарикоподшипникового завода. В настоящий момент все коммуникации отключены. Земельный участок 1623 м2 в собственности. Звоните, ответим на Ваши вопросы и организуем показ в удобное для вас время! Лот(ID) 927441 Объект №3100-927441.

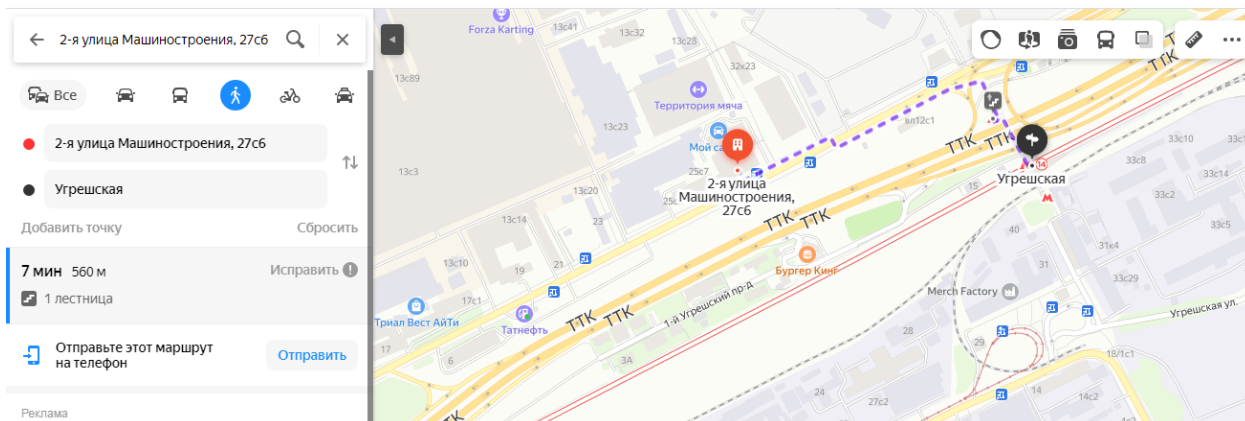
https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_osz_5_1399_m2_m_dubrovka_2196620254

фотографии здания из объявления:

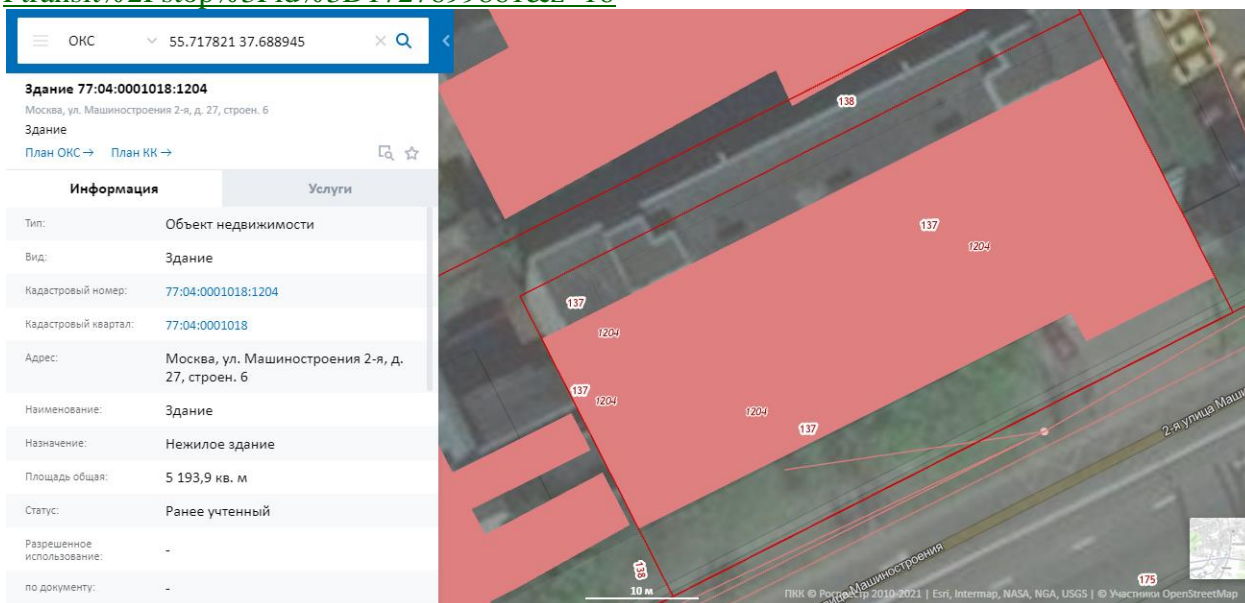









<https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.691292%2C55.715997&mode=routes&rttext=55.717878%2C37.688952~55.717944%2C37.695557&rtt=pd&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fge%3Fll%3D37.689%252C55.718%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%25202-%25D1%258F%2520%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25B8%25D1%2586%25D0%25B0%2520%25D0%259C%25D0%25B0%25D1%2588%25D0%25B8%25D0%25BD%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2582%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D1%258F%252C%252027%25D1%25816~ymapsbm1%3A%2F%2Ftransit%2Fstop%3Fid%3D1727699861&z=16>



☰ ОКС 55.717821 37.688945 🔍

Здание 77:04:0001018:1204
Москва, ул. Машиностроения 2-я, д. 27, строен. 6
Здание
План ОКС → План КК → 🔍 ☆

Информация	Услуги
дата определения:	01.01.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	31.01.2019
дата применения:	01.01.2019
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	7
количество подземных этажей:	-
материал стен:	Крупноблочные
площадь застройки:	-
завершение строительства:	1970
ввод в эксплуатацию:	1970



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71799913051903,37.68953866947258/19/@5w3tqxnjb?text=55.717821%2037.688945&type=5&inPoint=true&opened=77%3A4%3A1018%3A1204>

Объект капитального строительства

[← Вернуться к результатам поиска](#) | [🔍 Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77:04:0001018:1204

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 25.05.2012

Площадь ОКС'а: 5193,9

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 456423727,03

Дата внесения стоимости: 31.01.2019

Дата определения стоимости: 01.01.2018

Адрес (местоположение): Москва, ул. Машиностроения 2-я, д. 27, строен. 6

(ОКС) Тип: Здание (Нежилое здание, Здание)

(ОКС) Этажность: 7

(ОКС) Материал стен: Крупноблочные

(ОКС) Ввод в эксплуатацию: 1970

(ОКС) Завершение строительства: 1970

Дата обновления информации: 24.06.2021

Ранее присвоенные номера

Условный номер: 2702284

Условный номер: 77-77/004-77/004/267/2015-803

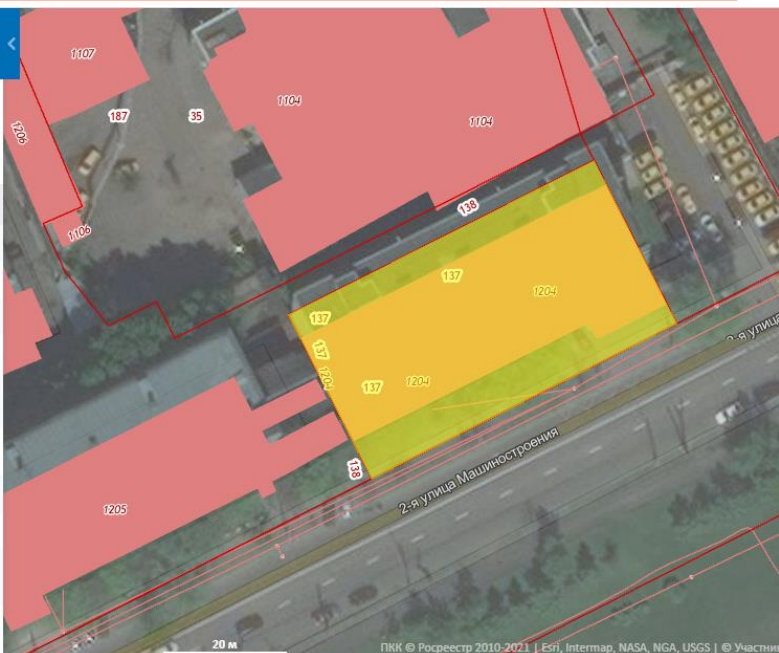
Форма собственности: Частная

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNU8IwEIZ_iwFP2ZRigVsEpjooyJfSXjJpyLRh2rSTpjr-e5O2I16Ag5kcsrvvu_tsUIwOKFbsU6bMyFKx3MZREDDtT_HUx8vwjUOgDyTBR7gEGA3RB9XBSuM4v_4rcD54cIhYP3x1RFT74bAId4aElnIgAJ-Ipj43mI1242BbAbw_rL0PACMtg4HL5XRZZ4LjaJ72AqmeUa4-0hXzsqmFraTfZb5kaqmSJzQxbXRQpjfd8NNo3spq5g2hVB9lbPWiaIgmIA_sXQY8GiCPfDPjaj5rqzdBtAlbQtalbVsUaLh2GW1TDNDtUj7sU1yEryfkjQyP0rVl6ym9bUyYUwuzjx1uyRI3ZaRZRftgsmpw_yj6aCmZEaX-9fH-caVhOL2GzRTPQoVbE_gHwritHgww26-wGMCCIO/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:4:1018:1204&dbName=firLite®ion_key=177

Участки 55.717821 37.688945

Земельный участок 77:04:0001018:137
г. Москва, 2-я улица Машиностроения, вл. 27, стр. 6
эксплуатации здания под административные цели
План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:04:0001018:137
Кадастровый квартал:	77:04:0001018
Адрес:	г. Москва, 2-я улица Машиностроения, вл. 27, стр. 6
Площадь декларированная:	1 623 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения административных зданий
по документу:	эксплуатации здания под административные цели



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71785742865469,37.688949915531566/19/@5w3tqxnjb?t_ext=55.717821%2037.688945&type=1&inPoint=true&opened=77%3A4%3A1018%3A137
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

[← Вернуться к результатам поиска](#) | [📌 Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: **77:04:0001018:137**
Статус объекта: **Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет: **01.01.2007**

Категория земель: **Земли населенных пунктов**
Разрешенное использование: **эксплуатации здания под административные цели**
Площадь: **1623**
Единица измерения (код): **Квадратный метр**

Кадастровая стоимость: **109958217,54**
Дата определения стоимости: **01.01.2018**
Дата внесения стоимости: **22.01.2019**

Адрес (местоположение): **г. Москва, 2-я улица Машиностроения, вл. 27, стр. 6**
Дата обновления информации: **24.06.2021**

Ранее присвоенные номера

Условный номер: **40106196**

Форма собственности: **Частная**

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77:04:0001018:137-77/051/2021-9 от 22.06.2021 (Собственность)	
	№ 77-77-14/013/2012-646 от 01.06.2012 (Иные ограничения (обременения) прав)



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request!/ut/p/z1/pZBNU8IwEIZ_iwfP2bTFArcIDDPVkc-lvWTSkKFh2rSTpjr-e5O2I16Ag5kcsrvvu_tsUIL2KFHsUx6ZkaViuY3j5IHOV8EMTwIczVc4BPJMIuzjOcB2gD6uCpYYJf_xW4Hzw4VDwPqTqyMm3g2BQ7w1JLaQIQX8RDAJvGg53Y6ArH14f114HgBG9eDI8roMs-FRvE9bATTPCPcfaSrZmVTC9vJPsv8QFVTpE7o4tpolczvu-Gm0b2UVUybQqi-ylnrRHEYjiEYWzoMeDjGfnjuQ813Zd02gC5pO9CqrGVLEg9GLqvIMTNUi2M_tUIPgvdD0kmbB6n6ktW0vlYmjMnFGadud6SsWzK26KLdLz11H80HdSETOl9_o4W7uSUNz-gmaKix6lKnZ7kG9FMfQv3K-7HwqBaeY!/p0/IZ7_01HA1A42KODT90AR30VLN22001=CZ6_GQ4E1C41KGQ170AIAK131G00T5=MEcontroller!QCPObjectDataController==/?object_data_id=77:4:1018:137&dbName=firLite®ion_key=177

Предложения по аренде

Аналог №1

сегодня, 09:54
23 просмотра, 2 за сегодня
Р Платное


Свободное назначение, от 500 до 1 500 м²

в бизнес-центре «Рогожская Застава (Строение 27)»

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11С27 [На карте](#)

▲ Авиамоторная · 13 мин. пешком
▲ Площадь Ильича · 9 мин. на транспорте
▲ Римская · 5 мин. на транспорте

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



[Отзыв о сайте](#)

Онлайн-показ

от **600 000**
до **1 500 000 Р/мес.**

от 12 000 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС; без комиссии

Иван Бутенко
PRO

Документы агентства проверены

На рынке с 2008 года
Еще 242 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Иван Бутенко
Нет отзывов

От 500 до 1 500 м²
Площадь

2 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

Доступные площади

500 м ²	14 400 Р за м ² /год	600 000 Р/мес
1500 м ²	12 000 Р за м ² /год	1 500 000 Р/мес

В аренду предлагается помещение свободного назначения. Первая линия, интенсивный трафик, рядом остановки общественного транспорта, ТЦ Город, Административное (нежилое) здание, электрическая мощность не ограничена, своя газовая котельная. Здание оборудовано противопожарной и охранной системой сигнализации, а также сплинкерной системой пожаротушения, приточно-вытяжной вентиляцией. Имеется 5т. грузовой лифт, витражное остекление.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Условия сделки

Цена	от 600 000 до 1 500 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 12 000 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 100 000-250 000 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Вход **Общий с улицы**

Парковка **Наземная**

[Отзыв о сайте](#)

Онлайн-показ

от **600 000**
до **1 500 000 Р/мес.**

от 12 000 Р за м² в год

Иван Бутенко
PRO

Документы агентства проверены

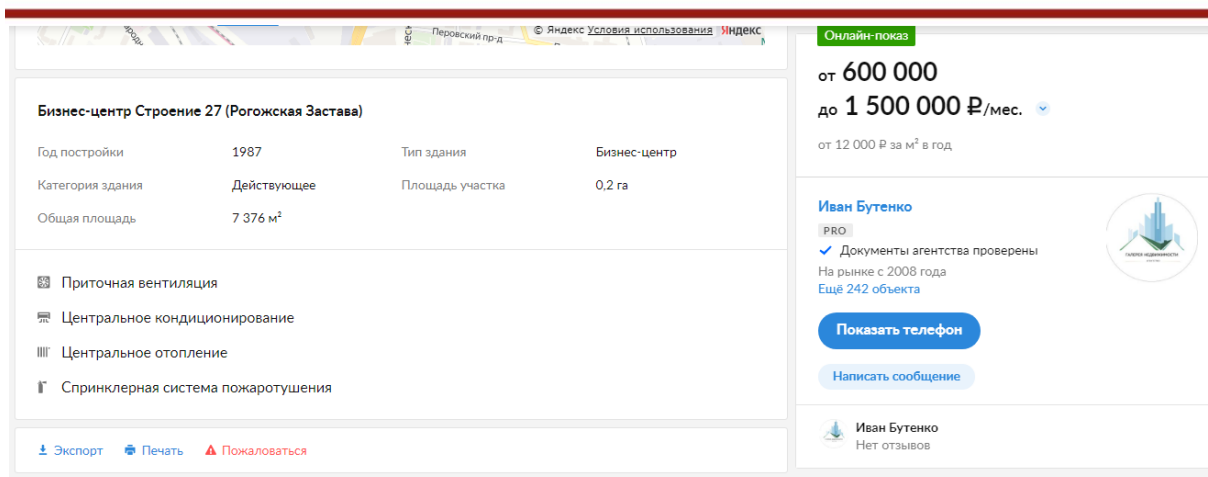
На рынке с 2008 года
Еще 242 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Иван Бутенко
Нет отзывов

Lightshot
Скриншот скопирован в буфер обмена



Бизнес-центр Строение 27 (Рогожская Застава)

Год постройки	1987	Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	7 376 м ²		

Приточная вентиляция
 Центральное кондиционирование
 Центральное отопление
 Спринклерная система пожаротушения

Экспорт Печать Пожаловаться

Онлайн-показ

от 600 000
до 1 500 000 Р/мес.

от 12 000 Р за м² в год

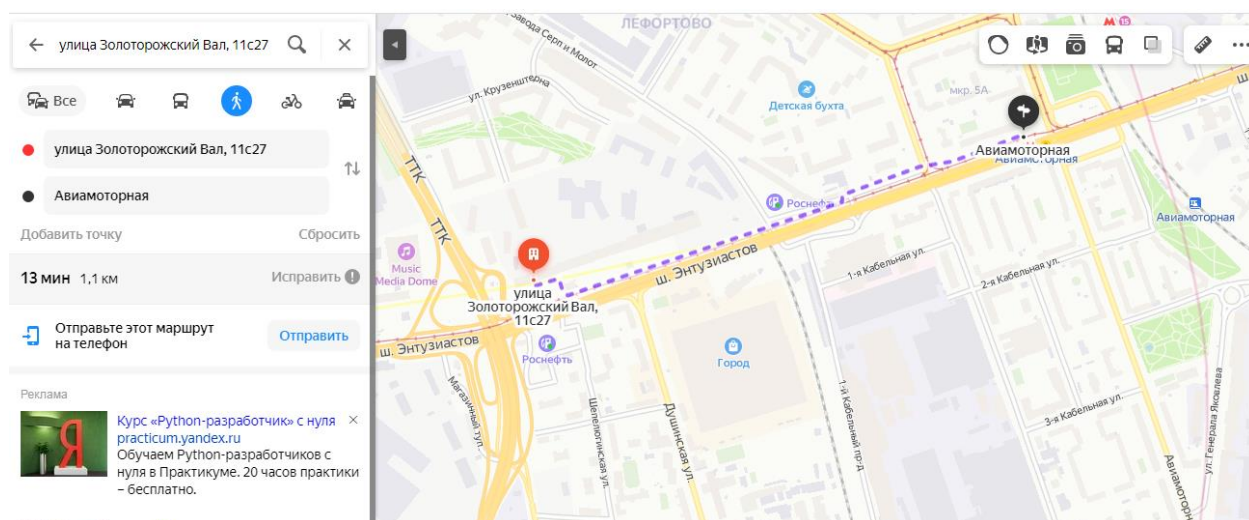
Иван Бутенко
PRO
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2008 года
Ещё 242 объекта

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Иван Бутенко
Нет отзывов

<https://www.cian.ru/rent/commercial/261755231/>



← улица Золоторожский Вал, 11с27

Все Авто Автобус Пешком Велосипед

улица Золоторожский Вал, 11с27

Авиамоторная

Добавить точку Сбросить

13 мин 1,1 км Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Реклама

Курс «Python-разработчик» с нуля ×
practicum.yandex.ru
Обучаем Python-разработчиков с нуля в Практикуме. 20 часов практики – бесплатно.

<https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.710643%2C55.748216&mode=routes&rttext=55.749076%2C37.700577~55.751642%2C37.716197&rtt=pd&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fge%3Fll%3D37.701%252C55.749%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B2%25D0%25B0%252C%2520%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25B8%25D1%2586%25D0%25B0%2520%25D0%2597%25D0%25BE%25D0%25BB%25D0%25BE%25D1%2582%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B6%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D0%25B9%2520%25D0%2592%25D0%25B0%25D0%25BB%252C%252011%25D1%258127~&z=15.48>

Аналог №2

Бизнес-центр «Ростек»

Москва, проезд Завода Серп и Молот, 6 к1 [показать на карте](#)  Авиамоторная → 17 мин пешком [тел.: +7 \(495\) 256-44-90](tel:+7(495)256-44-90)

[Главная](#) [Аренда офиса](#) [Продажа офиса](#) [Фотогалерея](#) [Арендаторы](#) [Контакты](#)



Адрес:
Москва, проезд Завода Серп и Молот, 6
к1

Интересует аренда офисов?

Узнайте о текущих предложениях по телефону отдела аренды бизнес-центра «Ростек»

+7 (495) 256... [показать](#)

на связи

[Перезвоните мне](#)

Средняя ставка аренды
Сентябрь 2021 г.
14 850 руб за кв.м в год

Местоположение:

Округ ЮВАО
Район Лефортово
Метро Авиамоторная
От метро 17 мин пешком
Налоговая инспекция № 22

Технические параметры:

Класс В
Этажность 12
Общая площадь 20 824
Год постройки 2006
Паркинг Подземный

Инженерные системы:

Лифты есть
Вентиляция приточно-вытяжная
Кондиционирование центральное
Телекоммуникации интернет/телефония

<https://fortexgroup.ru/bc/rostek/#containerMap>

офисы.онлайн

Удобный сервис по подбору офисов

[АРЕНДА](#) [ПРОДАЖА](#) [ИЗБРАННОЕ](#) [ПОИСК](#)

[Разместить объявление](#)

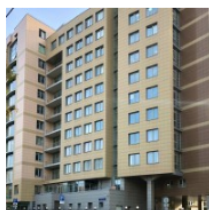
[ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)

[Главная](#) → [Бизнес-центры Москвы](#) → [Аренда офиса на Авиамоторной](#) → [Бизнес-центр «Ростек»](#)

Аренда офиса в бизнес-центре «Ростек»

Москва, проезд Завода Серп и Молот, 6 к1 [показать на карте](#)  Авиамоторная → 17 мин пешком [тел.: +7 \(495\) 256-44-90](tel:+7(495)256-44-90)

[Главная](#) [Аренда офиса](#) [Продажа офиса](#) [Фотогалерея](#) [Арендаторы](#) [Контакты](#)



Предложения по аренде

В бизнес-центре "Ростек" за последний год предлагались в аренду офисные помещения площадью от 94 до 2087 кв.м.

Технические параметры

Класс В
Этажность 12
Общая площадь 20 824
Год постройки 2006
Паркинг Подземный

[Инженерные системы](#)

[Аренда офисов](#)

Площадь:

от

до

м²

[Подобрать](#)



Аренда офиса 94 кв.м ★

Площадь	Арендная плата	Ставка аренды
94 кв. м	132 383 Р в месяц	16 900 Р за кв.м в год

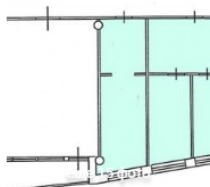
6 этаж Смешанная планировка
Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 94 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

[Получить презентацию](#)  Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 307574 19.08.2021

+7 (495... [показать телефон](#))

J-Team
менеджер по аренде



Аренда офиса 98 кв.м ★

Площадь	Арендная плата	Ставка аренды
98 кв. м	138 017 Р в месяц	16 900 Р за кв.м в год

6 этаж Смешанная планировка
Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 98 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

[Получить презентацию](#)  Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 302421 19.08.2021

+7 (495... [показать телефон](#))

Z Realty
менеджер по аренде



Аренда офиса 109 кв.м ★

Площадь	Арендная плата	Ставка аренды
109 кв. м	126 258 Р в месяц	13 900 Р за кв.м в год

2 этаж Смешанная планировка
Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 109 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

[Получить презентацию](#)  Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 465578 19.08.2021

+7 (926... [показать телефон](#))

Estate Hunter
менеджер по аренде



Аренда офиса 123 кв.м ★

Площадь	Арендная плата	Ставка аренды
123 кв. м	142 475 Р в месяц	13 900 Р за кв.м в год

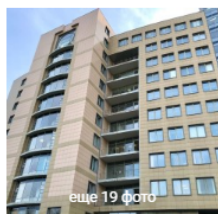
2 этаж Смешанная планировка
Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 123 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

[Получить презентацию](#)  Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 465577 19.08.2021

+7 (926... [показать телефон](#))

fortex.group
менеджер по аренде



Аренда офиса 144 кв.м ★

Площадь	Арендная плата	Ставка аренды
144 кв. м	202 800 Р в месяц	16 900 Р за кв.м в год

6 этаж Смешанная планировка
Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 144 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

[Получить презентацию](#)  Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 307572 19.08.2021

+7 (925... [показать телефон](#))

Officebook
менеджер по аренде



Аренда офиса 162 кв.м ★

Площадь	Арендная плата	Ставка аренды
162 кв. м	228 150 Р в месяц	16 900 Р за кв.м в год

5 этаж Смешанная планировка
Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 162 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

[Получить презентацию](#)  Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 420991 19.08.2021

+7 (925... [показать телефон](#))

Voltera
менеджер по аренде





Аренда офиса 170 кв.м ★

Площадь | Арендная плата | Ставка аренды
170 кв. м | 196 917 Р в месяц | 13 900 Р за кв.м в год

4 этаж Смешанная планировка
Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 170 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

 [Получить презентацию](#)  Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 292903 19.08.2021

+7 (926... [показать телефон](#))

Voltera
менеджер по аренде



Аренда офиса 173 кв.м ★

Площадь | Арендная плата | Ставка аренды
173 кв. м | 243 642 Р в месяц | 16 900 Р за кв.м в год

6 этаж Смешанная планировка
Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 173 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

 [Получить презентацию](#)  Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 345077 19.08.2021

+7 (925... [показать телефон](#))

Z Realty
менеджер по аренде



Аренда офиса 244 кв.м ★

Площадь | Арендная плата | Ставка аренды
244 кв. м | 343 633 Р в месяц | 16 900 Р за кв.м в год

12 этаж Открытая планировка
Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 244 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

 [Получить презентацию](#)  Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 302420 19.08.2021

+7 (925... [показать телефон](#))

Officebook
менеджер по аренде



Аренда офиса 450 кв.м ★

Площадь | Арендная плата | Ставка аренды
450 кв. м | 581 250 Р в месяц | 15 500 Р за кв.м в год

4 этаж Смешанная планировка
Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 450 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

 [Получить презентацию](#)  Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 307576 19.08.2021

+7 (925... [показать телефон](#))

Koegel Immobilien Consulting
менеджер по аренде



Аренда офиса 1064 кв.м ★

Площадь | Арендная плата | Ставка аренды
1064 кв. м | 1 232 467 Р в месяц | 13 900 Р за кв.м в год

2 этаж Смешанная планировка
Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 1064 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

 [Получить презентацию](#)  Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 465579 23.08.2021

+7 (929... [показать телефон](#))

MS Estate
менеджер по аренде



Аренда офиса 1208 кв.м ★

Площадь | Арендная плата | Ставка аренды
1208 кв. м | 1 399 267 Р в месяц | 13 900 Р за кв.м в год

12 этаж Кабинетная планировка
Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 1208 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

 [Получить презентацию](#)  Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 10633 19.08.2021

+7 (925... [показать телефон](#))

fortex.group
менеджер по аренде





Аренда офиса 1550 кв.м

Площадь: 1550 кв. м | Арендная плата: 1 795 417 Р в месяц | Ставка аренды: 13 900 Р за кв.м в год

Открытая планировка

Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 1550 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

 [Получить презентацию](#)

 [Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут](#)

ID: 433 09.09.2021

+7 (925) ... [показать телефон](#)

fortex.group
менеджер по аренде




Аренда офиса 2087 кв.м

Площадь: 2087 кв. м | Арендная плата: 2 417 442 Р в месяц | Ставка аренды: 13 900 Р за кв.м в год

7 этаж Смешанная планировка

Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 2087 кв.м в бизнес-центре "Ростек"... [подробнее](#)

 [Получить презентацию](#)

 [Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут](#)

ID: 183353 19.08.2021

+7 (925) ... [показать телефон](#)

fortex.group
менеджер по аренде



<https://fortexgroup.ru/bc/rostek/arenda-ofisa/>

оборудовать офисные помещения в соответствии со своими потребностями. Офисный комплекс "Ростек" имеет общую площадь около 20800 кв. м. и относится к категории средних по размеру. Если говорить о высоте здания, то она составляет 12 этажей, что позволяет отнести объект к зданиям средней высоты. Проблем с парковкой у арендаторов делового комплекса не будет, поскольку в нем имеется собственная подземная автостоянка. Здание оборудовано новейшими системами кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляцией.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы получить планировку, дополнительные фотографии и подробную презентацию на почту или в мессенджеры!

Коммерческие условия

Ставка арендной платы 13 900 Р за м² в год
 Эксплуатационные расходы **Включены в ставку**
 Коммунальные услуги **Оплачиваются по факту**
 Предоплата 1 месяц
 Страховой депозит 2 месяц
 Налоги **С учетом НДС**
 Месячная плата 1.4 млн Р
 Тип договора **Прямая аренда**
 Срок договора **Долгосрочный**

О бизнес-центре


Класс **В**
 Этажность 12
 Лифты **есть**
 Общая площадь 20 824 м²
 Год постройки 2006
 Паркинг **Подземный**
 Вентиляция **приточно-вытяжная**
 Кондиционирование **центральное**
 Телекоммуникации **Интернет/телефония**
 Налоговая инспекция № 22

1.4 млн Р

13 900 Р за м² в год

БЕЗ КОМИССИИ

+7 (925) 574-... [показать телефон](#)

 Сообщите контактному лицу, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

fortex.group

[Записаться на просмотр](#)

 [Получить презентацию](#)

Моментально получите презентацию в PDF-формате с подробной информацией по объекту

ID: 10633

19.08.2021

Бизнес-центр «Ростек»

<https://fortexgroup.ru/bc/rostek/arenda-ofisa/1208-10633/#type=ao|map=1000>


Аналог №3

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов
АРЕНДА
ПРОДАЖА
ИЗБРАННОЕ
ПОИСК
Разместить объявление
ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

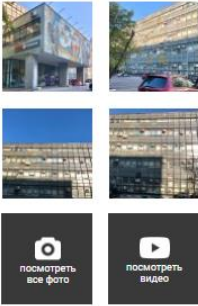
Бизнес-центр «Душинская 7 с1»

Москва, Душинская улица, 7 с1 [показать на карте](#) Авиамоторная → 18 мин пешком тел.: +7 (495) 256-44-90

Главная
Аренда офиса
Продажа офиса
Фотогалерея
Арендаторы
Контакты



8.0 рейтинг бизнес-центра



[посмотреть все фото](#) [посмотреть видео](#)

Адрес:
Москва, Душинская улица, 7 с1

Средняя ставка аренды
Сентябрь 2021 г.
16 200 руб за кв.м в год

Интересует аренда офисов?

Узнайте о текущих предложениях по телефону отдела аренды бизнес-центра «Душинская 7 с1»

+7 (495) 256... [показать](#)

● на связи

Перезвоните мне

Местоположение:	Технические параметры:	Инженерные системы:
Округ ЮВАО	Класс В	Вентиляция приточно-вытяжная
Район Лефортово	Этажность 5	Кондиционирование центральное
Метро Авиамоторная	Общая площадь 10 561	Телекоммуникации интернет/телефония
От метро 18 мин пешком	Год постройки 1973	
Налоговая инспекция № 22	Паркинг Наземный	

<https://fortexgroup.ru/bc/dushinskaya-7-s1/#containerMap>


офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов
АРЕНДА
ПРОДАЖА
ИЗБРАННОЕ
ПОИСК
Разместить объявление
ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

Главная → Бизнес-центры Москвы → Аренда офиса на Авиамоторной → Бизнес-центр «Душинская 7 с1»

Аренда офиса в бизнес-центре «Душинская 7 с1»

Москва, Душинская улица, 7 с1 [показать на карте](#) Авиамоторная → 18 мин пешком тел.: +7 (495) 256-44-90

Главная
Аренда офиса
Продажа офиса
Фотогалерея
Арендаторы
Контакты



Предложения по аренде

В бизнес-центре "Душинская 7 с1" за последний год предлагались в аренду офисные помещения площадью от 49 до 1000 кв.м.

Технические параметры

Класс В

Этажность 5

Общая площадь 10 561

Год постройки 1973

Паркинг Наземный

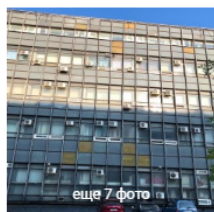
Инженерные системы

Аренда офисов
Площадь:

от

до
м²

Подобрать

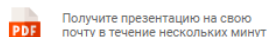
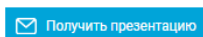


Аренда офиса 49 кв.м ★

Площадь	Арендная плата	Ставка аренды
49 кв. м	66 150 Р в месяц	16 200 Р за кв.м в год

3 этаж Открытая планировка

Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 49 кв.м в бизнес-центре "Душинская 7 с1"... [подробнее](#)



ID: 230583 06.09.2021

+7 (495)... [показать телефон](#)

Voltera
менеджер по аренде

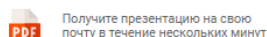
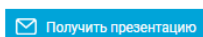


Аренда офиса 150 кв.м ★

Площадь	Арендная плата	Ставка аренды
150 кв. м	202 500 Р в месяц	16 200 Р за кв.м в год

1 - 4 этаж Смешанная планировка

Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 150 кв.м в бизнес-центре "Душинская 7 с1"... [подробнее](#)



ID: 261477 06.09.2021

+7 (925)... [показать телефон](#)

Z Realty
менеджер по аренде

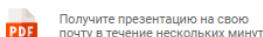
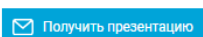


Аренда офиса 239 кв.м ★

Площадь	Арендная плата	Ставка аренды
239 кв. м	322 650 Р в месяц	16 200 Р за кв.м в год

4 этаж Смешанная планировка

Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 239 кв.м в бизнес-центре "Душинская 7 с1"... [подробнее](#)



ID: 275566 06.09.2021

+7 (926)... [показать телефон](#)

J-Team
менеджер по аренде

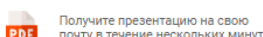
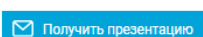


Аренда офиса 500 кв.м ★

Площадь	Арендная плата	Ставка аренды
500 кв. м	675 000 Р в месяц	16 200 Р за кв.м в год

4 этаж Смешанная планировка

Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 500 кв.м в бизнес-центре "Душинская 7 с1"... [подробнее](#)



ID: 465527 06.09.2021

+7 (926)... [показать телефон](#)

Voltera
менеджер по аренде

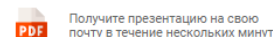
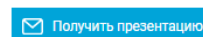


Аренда офиса 600 кв.м ★

Площадь	Арендная плата	Ставка аренды
600 кв. м	810 000 Р в месяц	16 200 Р за кв.м в год

2 - 4 этаж Кабинетная планировка

Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 600 кв.м в бизнес-центре "Душинская 7 с1"... [подробнее](#)



ID: 201795 06.09.2021

+7 (925)... [показать телефон](#)

MS Estate
менеджер по аренде

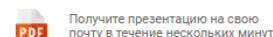


Аренда офиса 752 кв.м ★

Площадь	Арендная плата	Ставка аренды
752 кв. м	1 015 200 Р в месяц	16 200 Р за кв.м в год

Смешанная планировка

Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 752 кв.м в бизнес-центре "Душинская 7 с1"... [подробнее](#)




ID: 193723 09.09.2021

+7 (929)... [показать телефон](#)

MS Estate
менеджер по аренде





еще 7 фото

Аренда офиса 1000 кв.м ★

Площадь: 1000 кв. м | Арендная плата: 1 350 000 Р в месяц | Ставка аренды: 16 200 Р за кв.м в год

1 - 4 этаж Смешанная планировка

Сдается в аренду офисное помещение совокупной площадью 1000 кв.м в бизнес-центре "Душинская 7 с1" ... [подробнее](#)

[Получить презентацию](#) PDF Получите презентацию на свою почту в течение нескольких минут

ID: 247345 06.09.2021

+7 (925... [показать телефон](#)

fortex.group
менеджер по аренде

fortex.group

<https://fortexgroup.ru/bc/dushinskaya-7-s1/arenda-ofisa/>

офисы.онлайн Удобный сервис по подбору офисов

АРЕНДА ПРОДАЖА ИЗБРАННОЕ ПОИСК

[Разместить объявление](#) [ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ](#)

здании офисного центра 5 этажей – даже на верхние этажи можно подняться без лифта. В бизнес-центре имеется возможность арендовать машиноместа на открытой охраняемой стоянке. Благодаря централизованной системе кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции во всех помещениях объекта поддерживается оптимальная температура.

Позвоните нам прямо сейчас, чтобы получить планировку, дополнительные фотографии и подробную презентацию на почту или в мессенджеры!

Коммерческие условия

Ставка арендной платы 16 200 Р за м² в год

Эксплуатационные расходы Включены в ставку

Коммунальные услуги Оплачиваются по факту

Предоплата 1 месяц

Страховой депозит 1 месяц

Налоги С учетом НДС

Месячная плата 1.35 млн Р

Тип договора Прямая аренда

Срок договора Долгосрочный

О бизнес-центре

Класс В

Этажность 5

Общая площадь 10 561 м²

Год постройки 1973

Паркинг Наземный

Вентиляция приточно-вытяжная

Кондиционирование центральное

Телекоммуникации Интернет/телефония

Налоговая инспекция № 22

1.35 млн Р

БЕЗ КОМИССИИ

16 200 Р за м² в год

+7 (925) 574-... [показать телефон](#)

Сообщите контактное лицо, что Вы звоните по объявлению с сайта "Офисы.Онлайн"

fortex.group

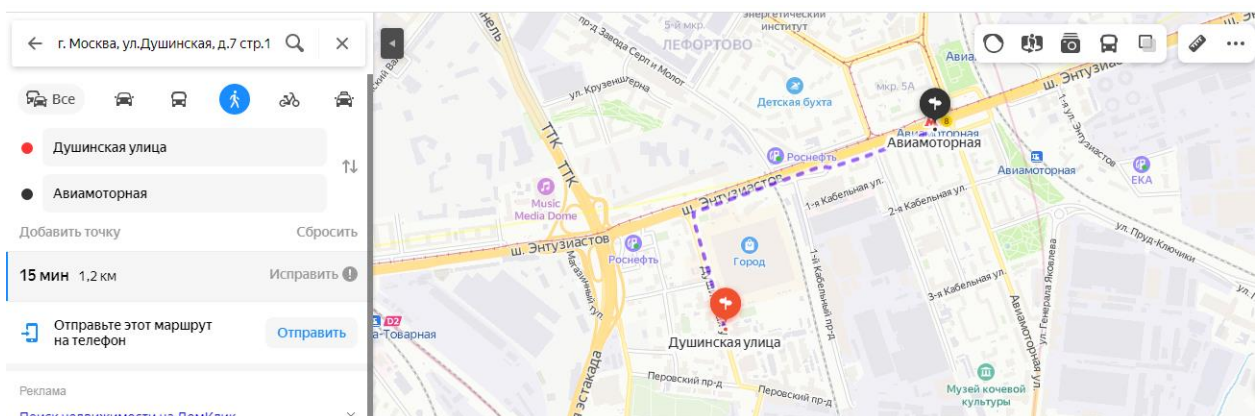
Записаться на просмотр

PDF [Получить презентацию](#)

Моментально получите презентацию в PDF формате с подробной информацией по объекту

ID: 247345
06.09.2021

<https://fortexgroup.ru/bc/dushinskaya-7-s1/arenda-ofisa/1000-247345/#type=ao|map=1000>



<https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.711853%2C55.745608&mode=routes&rtext=55.745461%2C37.705755~55.751231%2C37.716485&rtt=pd&ruri=~&z=14.8>



ПРИЛОЖЕНИЕ 4
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ
И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ