



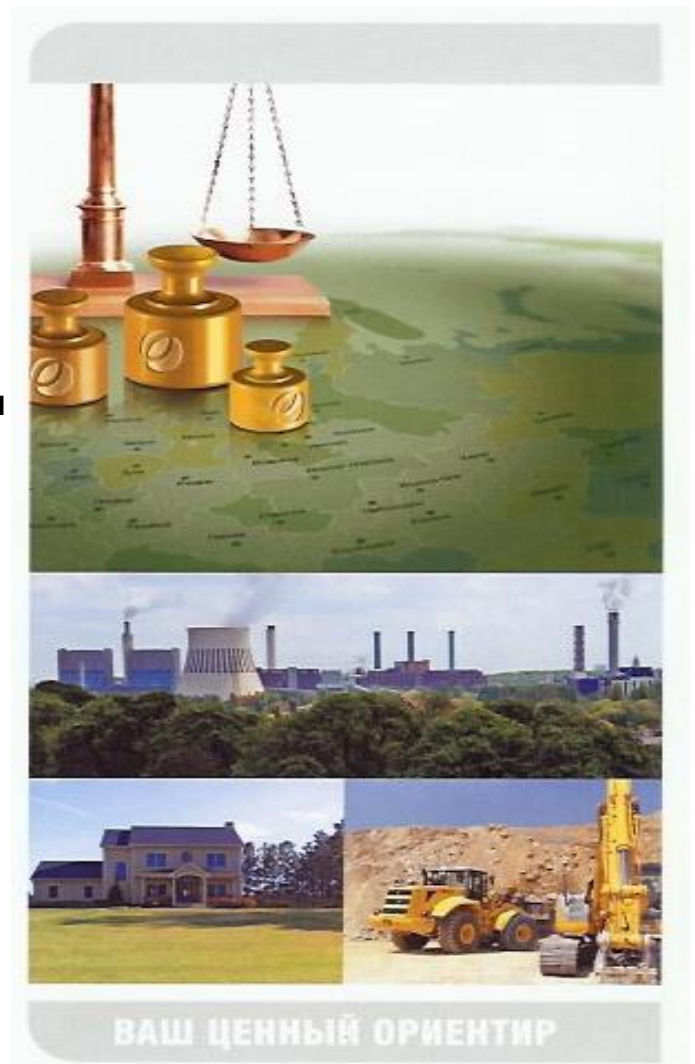
**ОБИКС**  
14 лет с Вами!

## ОТЧЕТ № 800-2720-10/2014-О/2

об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, по состоянию на 26 апреля 2019 г.

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОБИКС»



Апрель 2019



**ОБИКС**  
14 лет с Вами!

125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8  
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14  
факс: (495) 380 11 38  
e-mail: info@obiks.ru  
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл»

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №2 от 01 апреля 2019 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 26 апреля 2019 г. округленно, составляет:

**63 684 000**

**(Шестьдесят три миллиона шестьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.**

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки справедливой стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценка произведена в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО». Оценка произведена с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Обращаем внимание, что данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке, а лишь предворяет его. Отчет приведен далее.

Генеральный директор

26 апреля 2019 г.

Слущкий Д.Е.



## ОГЛАВЛЕНИЕ

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1.       | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....                                     | 4         |
| 1.2.       | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....   | 5         |
| 1.3.       | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....                   | 5         |
| 1.4.       | ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....                          | 6         |
| 1.5.       | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....                                | 7         |
| 1.6.       | КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ .....                                      | 7         |
| 1.7.       | МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ .....                        | 8         |
| 1.8.       | ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....  | 9         |
| 1.9.       | ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....                                    | 11        |
| <b>2.</b>  | <b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА .....</b>                                     | <b>14</b> |
| 2.1.       | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....                              | 14        |
| 2.2.       | ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....                                       | 16        |
| 2.3.       | ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА .....  | 17        |
| <b>3.</b>  | <b>ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ.....</b> | <b>21</b> |
| 3.1.       | КАРТИНА ЭКОНОМИКИ. ЯНВАРЬ 2019 ГОДА .....                         | 21        |
| <b>4.</b>  | <b>ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА .....</b>      | <b>27</b> |
| 4.1.       | ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.....                      | 27        |
| <b>5.</b>  | <b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>            | <b>32</b> |
| <b>6.</b>  | <b>ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ .....</b>                          | <b>34</b> |
| <b>7.</b>  | <b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>                                     | <b>36</b> |
| <b>8.</b>  | <b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>                                 | <b>37</b> |
| <b>9.</b>  | <b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>                                      | <b>44</b> |
| 9.1.       | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....  | 44        |
| 9.2.       | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....          | 52        |
| <b>10.</b> | <b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....</b>                      | <b>54</b> |
| <b>11.</b> | <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>   | <b>57</b> |
| <b>12.</b> | <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....</b>      | <b>69</b> |
| <b>13.</b> | <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ .....</b>                  | <b>73</b> |



## 1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В процессе проведения настоящей оценки были получены следующие выводы относительно оцениваемого объекта:

**Таблица 1.1. Основные факты и выводы**

|  |   |
|--|---|
| <b>Объект</b>  | Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б |
| <b>Собственник</b>   | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»  |
| <b>Имущественные права</b>   | Общая долевая собственность   |
| <b>Текущее использование объекта</b>                               | Офис  |
| <b>Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта</b>      | Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование   |
| <b>Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости</b> | Затратный подход – не применялся<br>Сравнительный подход – 63 648 847 руб.<br>Доходный подход – 63 718 559 руб.   |

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

*Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 26 апреля 2019 г., округленно составляет:*

**63 684 000**

**(Шестьдесят три миллиона шестьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.**



## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Основание для проведения оценки | Заявка №1 от 01 апреля 2019 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.  |
| Объект оценки                   | Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б |
| Цель оценки                     | Определение справедливой стоимости инвестиционного пая  |
| Вид стоимости                   | Справедливая стоимость  |
| Назначение оценки               | Для принятия управленческого решения  |
| Дата оценки                     | 26 апреля 2019 г.   |
| Срок проведения оценки          | 26 апреля 2019 г. - 26 апреля 2019 г.   |
| Дата составления отчета         | 26 апреля 2019 г.   |

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

|  |   |
|--|---|
| <b>ЗАКАЗЧИК</b>  | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл».<br>Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29<br>Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29<br>Р/с 40701810000010000435<br>в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684,<br>к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО,<br>БИК 044525604<br>ОГРН 1037739042285<br>ИНН 7744002606<br>КПП 774401001   |
| <b>ИСПОЛНИТЕЛЬ</b>   | Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг»<br>КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС»<br>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1<br>ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1<br>БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Банк АКБ «РосЕвроБанк» (АО)<br>к/с 30101810445250000836<br>БИК 044525836 ИНН 7732504030 КПП 774301001<br>ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года<br>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве<br>ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42<br>ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19<br>E-MAIL: INFO@OBIKS.RU<br>WWW.OBIKS.RU<br>Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич |
| <b>ОЦЕНЩИК</b>   | Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г.<br>Реестровый номер 862  |
| <b>Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b> | Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У:<br>- меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись;<br>- стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.   |
| <b>Номер и дата выдачи квалификационного аттестата</b>           | Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис №. 180FOB40R2517 от 15.06.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2018 г. по 17.06.2019 г.   |

## 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

Настоящий Отчет, а также содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверны лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается.

Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза оцениваемых прав. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

Предполагается, что данные о технических характеристиках имущества, представленные Оценщику, являются достоверными.

Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Данный Отчет не подлежит тиражированию, либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

## 1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального закона № 220-ФЗ от 24 июля 2007 г.), который определяет правовые основы оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам или юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Также при оценке объекта были использованы Федеральные стандарты оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

Кроме того, процесс оценки проходил в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО».

## 1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки собственности. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

### Круглов Николай Терентьевич

|  |   |
|--|---|
| Образование в области оценки                                 | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.                         |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г.<br>Реестровый номер 862   |
| Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У    | Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У:<br>- меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись;<br>- стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет. |
| Сведения о страховании ответственности                       | Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис №. 180FOB40R2517 от 15.06.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2018 г. по 17.06.2019 г.   |
| Стаж работы в области оценки                                 | Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.   |



## 1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

### Стандарты оценки, нормативные и методические источники

При проведении исследований и расчетов использовались следующие нормативные и методические источники:

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 Вступает в силу 29 сентября 2015 г.);
- ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 Вступает в силу 29 сентября 2015 г.);
- ФСО N 3 Требования к отчету об оценке (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 Вступает в силу 29 сентября 2015 г.)
- ФСО N 7 Оценка недвижимости (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru); материалы сайтов, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ

– Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

#### **Прочие источники**

Дополнительная информация, полученная из ряда других источников и архива Исполнителя, включает в себя:

- ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;
- печатные издания, «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки», «Ко-Инвест»;
- данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ–недвижимость»;
- информационные ресурсы сети INTERNET:; [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), , [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru), [www.realty21.ru](http://www.realty21.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.arenduem.ru](http://www.arenduem.ru) и другие специализированные Интернет сайты.

#### **Перечень данных, использованных при проведении работы**

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием):

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР 804065 от 09 октября 2014 г.;
2. Кадастровый паспорт на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1.

## **1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ**

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

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

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

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

**Затраты на замещение** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Износ** – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

**Инвестиционная стоимость** – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

**Кадастровая стоимость** – справедливая стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Корректировка** – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Результат оценки** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;



- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Стоимость** - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

**Стоимость объекта оценки** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

## 1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

В рамках настоящего исследования Оценщик руководствовался следующей последовательностью определения стоимости объекта оценки:

### **Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки**

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №1 от 01 апреля 2019 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

В соответствии с Заявкой №1 задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение справедливой стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 26 апреля 2019 г.

### **Анализ рынка, к которому относится объект оценки**

На данном этапе Оценщиком был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации, Оценщиком был проведен сбор специальных рыночных данных относящихся как к оцениваемому объекту, так и сопоставимыми с ним объектами-аналогами и их анализ. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на рынке.

### **Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки**

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки.

В процессе работы Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки

### **Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой стоимости объекта оценки или обоснование от их использования**

Определение справедливой стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход к оценке;
- сравнительный подход к оценке;
- доходный подход к оценке.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой стоимости объекта, с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

#### **Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов**

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

#### **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки**

Основываясь на результатах применения соответствующих подходов к оценке, Оценщиком были получены результаты, которые позволили прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка, а так же перспектив его развития.

#### **Составление и передача Заказчику отчета об оценке**

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, при составлении отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.



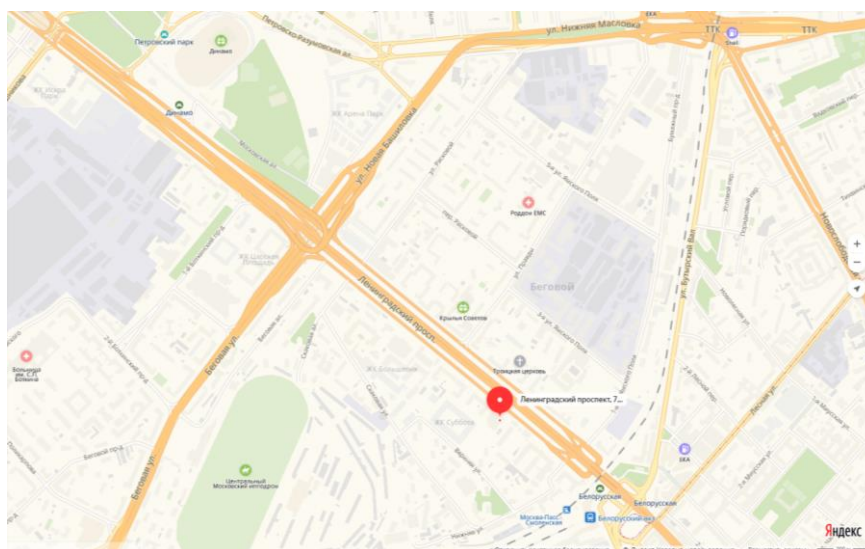
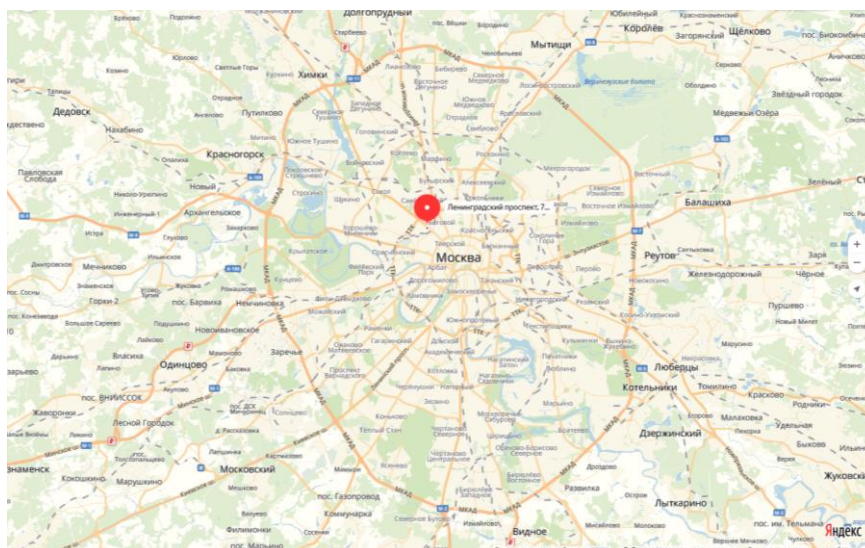
## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 26 апреля 2019 г.

Объектом, в настоящей работе, является офисное помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б.

### 2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 в 400 м. от станции метро Белорусская (радиальная) в 3,5 км. от Кремля. Объект расположен внутри третьего транспортного кольца, расстояние до которого составляет 1 км.



## Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

### Северный административный округ<sup>1</sup>

Северный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы.

Сокращённое название — САО.

Включает в себя 16 районов.

Код ОКАТО — 45 277 000 000.

Префект, с 18 декабря 2012 года — по настоящее время — Владислав Игоревич Базанчук

### Районы

Таблица 2.1. Районы северного административного округа

| Название района    | Соответствующее муниципальное образование | Площадь, га | Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел. | Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км <sup>2</sup> | Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м <sup>2</sup> | Средняя жилая площадь на человека м <sup>2</sup> / чел |
|--------------------|---|-------------|---|--|--|--|
| Аэропорт           | Аэропорт                                  | 458         | 76,5                                    | 16703,6  | 1671   | 21,84  |
| Беговой            | Беговое                                   | 556         | 42,7                                    | 7679,9   | 791  | 18,52  |
| Бескудниковский    | Бескудниковское                           | 330         | 75,1                                    | 22757,6  | 1370   | 18,24  |
| Войковский         | Войковское                                | 661         | 66,7                                    | 10090,8  | 1531   | 22,95  |
| Восточное Дегунино | Восточное Дегунино                        | 377         | 95,3                                    | 25278,5  | 1506   | 15,8   |
| Головинский        | Головинское                               | 893         | 100,2                                   | 11220,6  | 1806   | 18,02  |
| Дмитровский        | Дмитровское                               | 729         | 87,9                                    | 12057,6  | 1366   | 15,54  |
| Западное Дегунино  | Западное Дегунино                         | 753         | 78,4                                    | 10411,7  | 1384   | 17,65  |
| Коптево            | Коптево                                   | 538         | 97,4                                    | 18104,1  | 1829   | 18,78  |
| Левобережный       | Левобережное                              | 646         | 51,4                                    | 7956,7   | 967  | 18,81  |
| Молжаниновский     | Молжаниновское                            | 2178        | 3,5                                     | 160,7  | 70   | 20   |
| Савёловский        | Савёловское                               | 270         | 56,9                                    | 21074,1  | 714  | 12,55  |
| Сокол              | Сокол                                     | 372         | 57,6                                    | 15483,9  | 1278   | 22,19  |
| Тимирязевский      | Тимирязевское                             | 1043        | 82,8                                    | 7938,6   | 1611   | 19,46  |
| Ховрино            | Ховрино                                   | 573         | 81,2                                    | 14171,0  | 2038   | 25,1   |
| Хорошёвский        | Хорошёвское                               | 988         | 59,3                                    | 6002,0   | 2181   | 36,78  |

### Район Беговой<sup>2</sup>

Район Беговой является составной частью Северного административного округа города Москвы. Граница района проходит по оси Беговой ул., далее по осям ул. Поликарпова, проектир. пр-дам № 1087 и № 5509, северо-западной границе владения № 37 (строение 11) по Ленинградскому пр-ту, по осям: Ленинградского пр-та, ул. Новая Башиловка, ул. Н. Масловка, северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной ж/д ветки МЖД и северной и северо-западной границам полосы отвода Смоленского направления МЖД до улицы Беговой.

<sup>1</sup> <http://ru.wikipedia.org/>

<sup>2</sup> Официальный сайт района Беговой: <http://beg.sao.mos.ru/>

**Таблица 2.2. Характеристики района Беговой**

| Показатели                        | Значение        |
|-----------------------------------|-----------------|
| Общая площадь района              | 418 га          |
| Общая длина дорог                 | 250,9 т.кв.м/км |
| Площадь зеленых насаждений        | 361,9 т.кв.м    |
| Строений жилых                    | 155             |
| Общая площадь жилого фонда        | 759,2 т.кв.м    |
| Общее население района            | 37,9 тыс. чел.  |
| в т.ч. :                          |                 |
| · Дети от 0 до 16 лет             | 5,1 тыс.чел.    |
| · Трудоспособное население        | 15 тыс. чел.    |
| · Старше трудоспособного возраста | 17,9 тыс.чел.   |
| Поликлиники всего                 | 7               |
| Центр Социального обслуживания    | 1               |
| Общеобразовательные школы         | 6               |
| Учебно-воспитательные комплексы   | -               |
| Колледжи                          | 1               |
| Музыкальные школы                 | -               |
| Детские дошкольные учреждения     | 8               |
| Кинотеатры                        | 2               |
| Библиотеки                        | 3               |
| Парки культуры и отдыха           | -               |
| Выставочные залы                  | 1               |
| Спортивные залы                   | 2               |
| Плоскостные спортивные сооружения | 5               |
| Спортивные площадки               | -               |
| Детские спортивные школы          | -               |

## 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

### Земельный участок

Поскольку оцениваемым объектом является встроенное нежилое помещение, права на земельный участок не рассматривались.

### Описание объекта

Встроенное офисное помещение общей площадью 598,8 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

**Таблица 2.3. Описание технических характеристик объекта**

|  |   |
|--|---|
| Тип здания   | Не жилое  |
| Адрес  | г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 |
| Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции) | 2002  |
| Число этажей   | 3   |
| Площадь земельного участка, кв.м.                              | -   |
| Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций         | Кирпичный                                       |
| Материал перекрытий  | Железобетон                                     |
| Этаж расположения  | 1,2,3 этажи                                     |
| Общая площадь помещения, кв.м.                                 | 598,8   |
| Характеристика доступности                                     | Хорошая транспортная доступность                |
| Возможность парковки   | Парковка стихийная на прилегающей территории    |
| Запыленность и загазованность воздуха                          | В пределах нормы                                |
| Средняя высота внутренних помещений, м                         | 3,50  |
| Вид, состояние внутренней отделки                              | Ремонт не требуется                             |

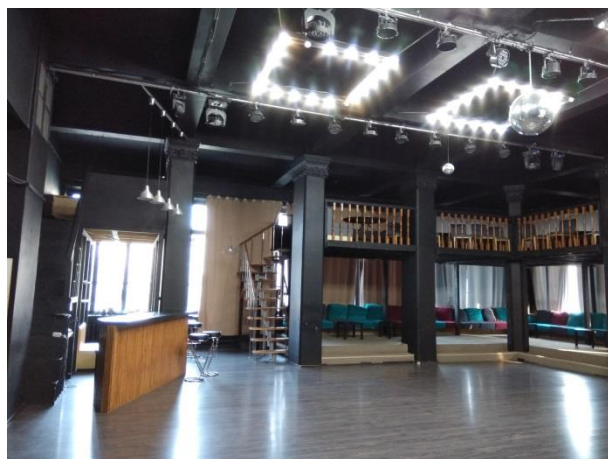
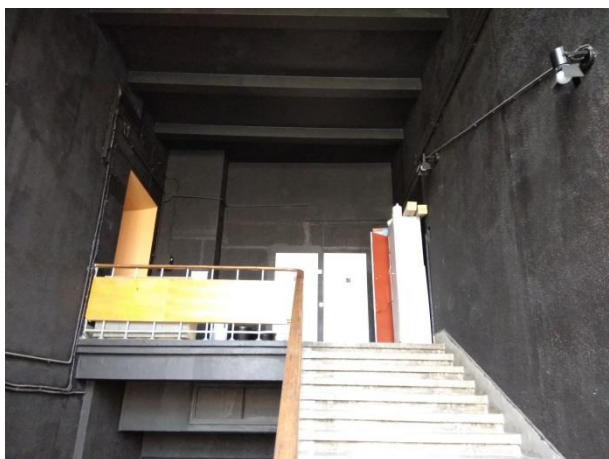
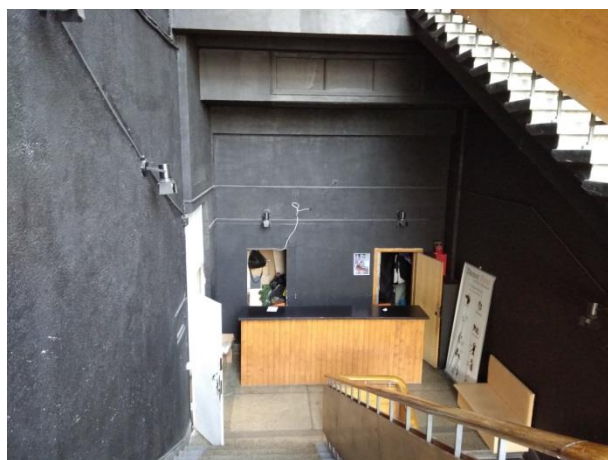
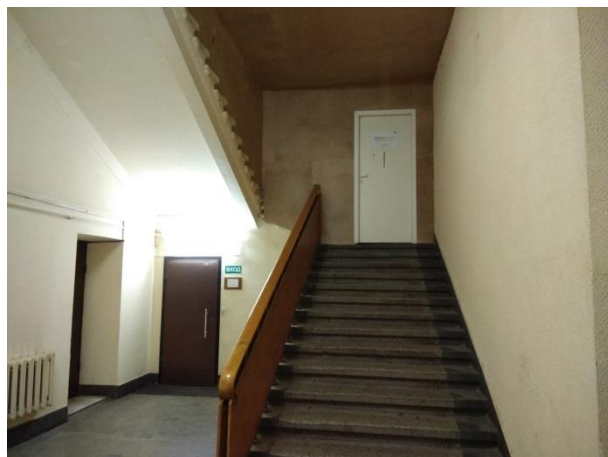


|   |   |
|---|---|
| Общее физическое состояние конструктивных элементов | Хорошее   |
| Существующие ограничения (обременения) права:       | Доверительное управление  |
| Кадастровый (или условный) номер объекта:           | 192214  |
| Свидетельство о государственной регистрации права:  | 77АО № 688419 от 30.04.2013 г.  |
| Иные документы, подтверждающие право собственности  | Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г.<br>Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000003 от 13.12.2010г.<br>Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г.<br>Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г. |
| Собственник   | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»  |
| Имущественные права                                 | Общая долевая собственность   |
| Состояние инженерного оборудования                  | Не требует замены   |
| Холодное водоснабжение                              | Центральное   |
| Горячее водоснабжение                               | Центральное   |
| Электроснабжение                                    | Стандартное   |
| Теплоснабжение                                      | Центральное   |
| Газоснабжение                                       | Центральное   |
| Вентиляция  | Центральная   |
| Кондиционирование                                   | Индивидуальное в помещениях   |

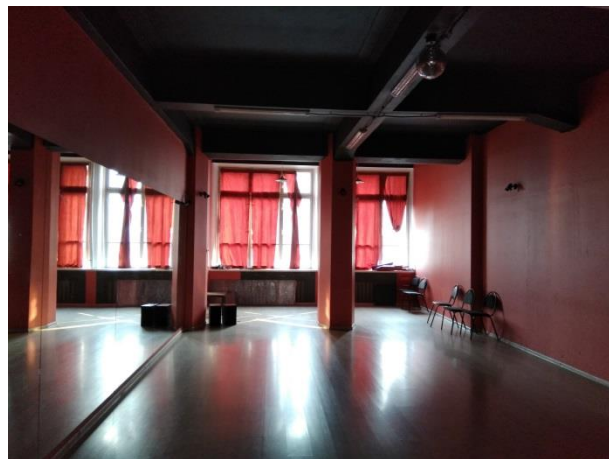
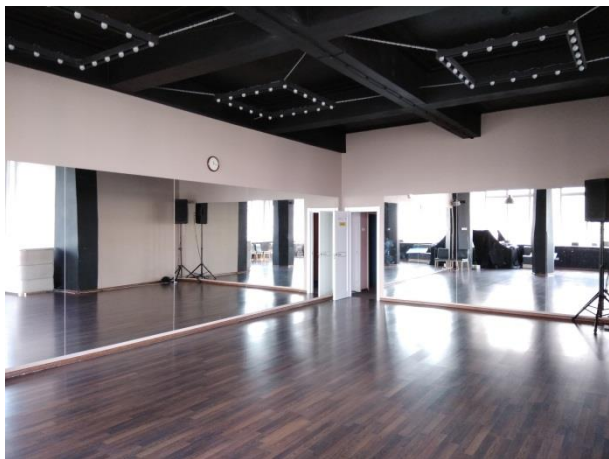
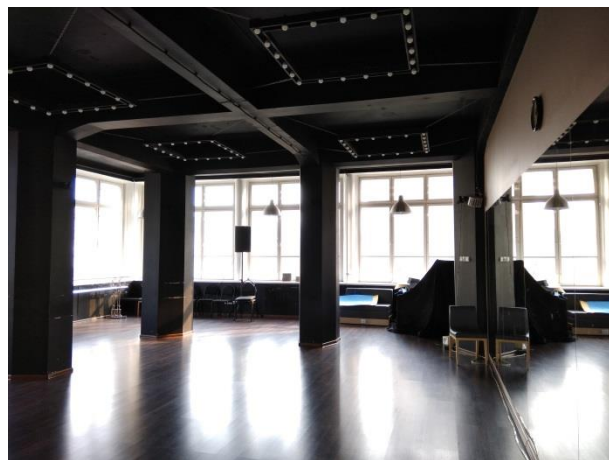
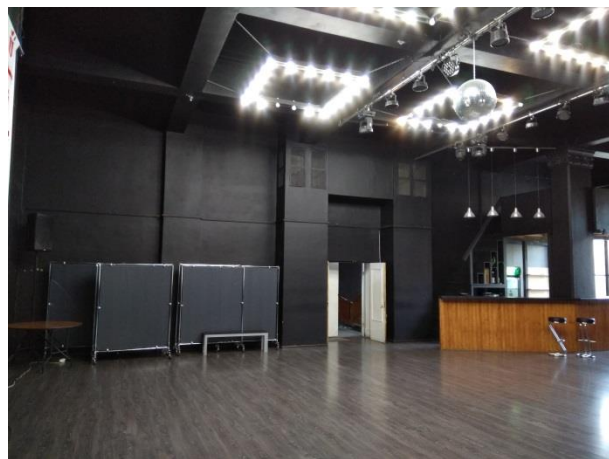
Источник: данные предоставленные Заказчиком.

## 2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА













### 3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ

#### 3.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ. ЯНВАРЬ 2019 ГОДА<sup>3</sup>

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение

<sup>3</sup> Источник информации: <http://economy.gov.ru>

выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

#### **Производственная активность**

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превосходили как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



### Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на

декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.



По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

**Таблица 1. Показатели производственной активности**

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | 2018 | 4кв18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 |
|---|------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|------|
| <b>ВВП</b>  | 2,3  | 2,5*  | 2,2*   | 2,0*   | 3,4*   | 2,2*  | 2,5*  | 1,8*  | 1,6  |
| Сельское хозяйство  | -0,6 | 4,1   | -0,1   | -6,1   | 12,1   | -5,1  | 1,8   | 2,4   | 3,1  |
| Строительство   | 5,3  | 4,1   | 2,6    | 4,3    | 5,7    | 5,6   | 6,9   | 5,2   | -1,2 |
| Розничная торговля  | 2,6  | 2,7   | 2,3    | 3,0    | 2,0    | 2,6   | 2,9   | 2,4   | 1,3  |
| Грузооборот транспорта                                    | 2,9  | 2,6   | 3,2    | 3,0    | 1,6    | 3,0   | 3,4   | 2,5   | 5,5  |
| Промышленное производство                                 | 2,9  | 2,7   | 2,0    | 2,4    | 3,7    | 2,9   | 3,2   | 2,8   | 2,1  |
| <i>Добыча полезных ископаемых</i>                         | 4,1  | 7,2   | 6,3    | 7,8    | 7,4    | 4,9   | 2,2   | 1,5   | 2,1  |
| добыча угля   | 4,2  | 7,4   | 8,8    | 8,0    | 5,5    | 4,6   | 3,9   | 0,7   | 3,7  |
| добыча сырой нефти и природного газа                      | 2,8  | 5,7   | 5,8    | 5,6    | 6,1    | 4,2   | 1,6   | -0,4  | 0,4  |
| добыча металлических руд                                  | 4,6  | 7,3   | 7,2    | 8,4    | 6,3    | 5,4   | 1,6   | 3,7   | 3,5  |
| добыча прочих полезных ископаемых                         | 4,0  | 7,3   | 4,0    | 16,9   | 1,0    | 0,6   | -0,6  | 10,7  | 15,6 |
| <i>Обрабатывающие производства</i>                        | 2,6  | 0,9   | 0,0    | 0,0    | 2,7    | 2,2   | 4,3   | 3,7   | 2,5  |
| пищевая промышленность                                    | 4,4  | 4,9   | 5,3    | 5,9    | 3,6    | 4,9   | 6,3   | 0,7   | 1,5  |
| легкая промышленность                                     | 2,3  | -2,1  | 0,0    | -5,6   | -0,5   | 3,6   | 3,5   | 4,5   | 5,4  |
| деревообработка   | 11,7 | 13,3  | 10,5   | 12,8   | 16,8   | 14,6  | 10,9  | 5,9   | 3,9  |
| производство кокса и нефтепродуктов                       | 1,8  | 0,7   | 0,2    | 0,3    | 1,5    | 1,9   | 2,6   | 2,2   | 1,1  |
| химический комплекс                                       | 3,3  | 3,3   | 5,1    | 2,5    | 1,8    | 4,1   | 3,2   | 4,2   | 5,8  |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 4,4  | 3,3   | 2,0    | 2,8    | 5,1    | 11,1  | 4,9   | -0,8  | 11,2 |
| металлургия   | 1,6  | 5,6   | -4,8   | 6,4    | 15,0   | -2,5  | -0,8  | 5,9   | 0,8  |
| машиностроение  | 1,2  | -4,1  | 5,9    | -11,2  | -6,8   | 3,7   | 7,6   | 3,3   | 5,6  |
| прочие производства                                       | 1,4  | -3,0  | -11,8  | -2,2   | 8,5    | 4,6   | 3,4   | 5,7   | -2,3 |
| <i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>         | 1,6  | 1,2   | 4,5    | 2,4    | -3,2   | 0,5   | 0,5   | 2,9   | -0,4 |
| <i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>   | 2,0  | 5,2   | 3,8    | 7,0    | 4,8    | 4,1   | -1,9  | -2,3  | -2,1 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\*Оценка Минэкономразвития России.

## Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при



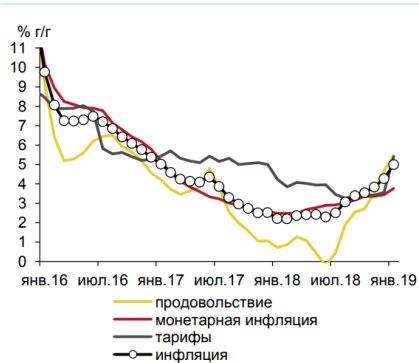
том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).

Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная<sup>4</sup> инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

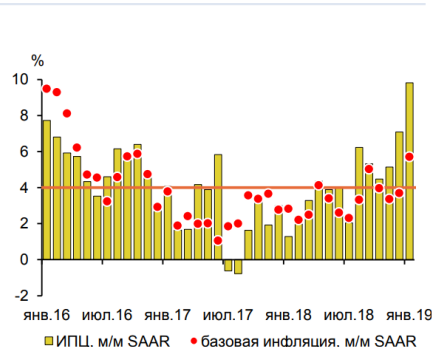
В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Рисунок 5. Потребительская инфляция ускорилась...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 6. ...в том числе за счет монетарного компонента



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>4</sup> Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

## 4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА<sup>5</sup>

### 4.1. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.

- В 4 кв. 2018 г. Банк России снова повысил ключевую ставку – до 7,75% годовых (декабрь 2018 г.). Это аналогично показателю декабря 2017 года.

- Средний курс доллара за 4 кв. 2018 г. составил 66,6 руб., увеличившись за квартал на 1,6%. По итогам года рубль снизился на 15%, в 2018 г. – 67,6 руб./USD против 57,4 руб./USD в 2017 году.

- Фактический уровень инфляции в 2018г. оказался немного выше прогнозируемого значения в 4,0% и составил 4,3%. Инфляция за 2017 год составляла 2,5%.

- По итогам 4 квартала 2018 г. московский рынок офисных площадей вырос на 0,2% (к объёму на конец 3 квартала 2018 г.), составив 16,33 млн кв.м, из которых 15,1 млн кв.м – офисы класса А, В+, В.

#### Предложение

Объём ввода новых офисных площадей составил 27,1 тыс.кв.м за квартал. Это в 10 раз меньше объёма ввода за сопоставимый период 2017 года, и на 35% ниже показателя предыдущего квартала.

Новое предложение обеспечено одним объектом класса А – БЦ «Амальтея» в Сколково. Большая часть ожидаемых в 4 квартале 2018 г. объектов были перенесены на 2019 г. (в том числе, «ОКО, фаза 2» и «ОГК «На Смоленском бульваре»).

2018 г характеризуется рекордно низкими объёмами ввода, на рынок вышло 114,1 тыс.кв.м новых офисных площадей, что на 71% ниже показателя за 2017 год. Объём рынка за 2018 год увеличился на 0,7%. Доля класса А в объёме ввода за год составила 54% (-27 п.п. к 2017 году).

Рисунок 7. Динамика объёмов ввода БЦ (классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)



<sup>5</sup>Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review>

Рисунок 8. Объем предложения (классы А, В+, В), тыс.кв.м (GLA)

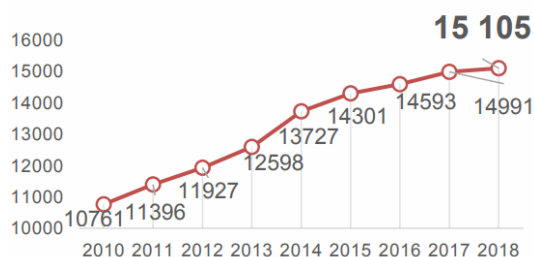
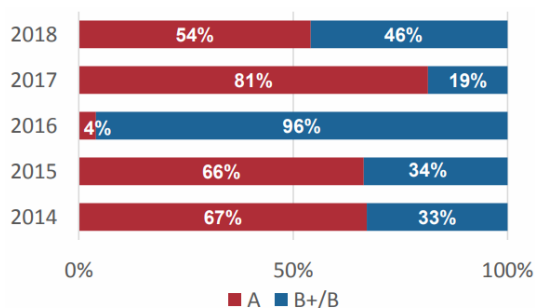


Рисунок 9. Структура ввода по классам 2014-2018 гг.



## Спрос

Средний уровень вакансии в качественных объектах (класса А, В+, В) составил на конец года 12,7% (-1,0 п.п. за квартал). За год средний показатель вакансии снизился на 2,8 п.п. Основной вклад в динамику заполняемости продолжили вносить офисы класса А, где по итогам года вакансия составила 14,9% (-2,1 п.п. за 4 квартал, -5,7 п.п. – за год). Как и в 3 квартале, в отчетном периоде вакансия в классе А снижалась как в пределах ТТК, так и за его пределами. В классе В+ вакансия сократилась за квартал на 0,5 п.п., достигнув к концу года 12,3%. В целом за год снижение показателя в классе В+ составило 0,7 п.п. В классе В существенных изменений не произошло, как за отчетный период, так и в целом – за год. На протяжении года уровень вакансии изменялся в пределах 0,1-0,3 п.п. то в меньшую, то в большую сторону. По итогам года доля вакантных площадей составила 8,9% (+0,1 п.п. к 3Q 2018 и 4Q 2017). В классе С уровень вакансии сократился на 0,7 п.п. за квартал и на 0,6 п.п. – в целом за год, и составил 7,7% по итогам 2018 г.

В 4 квартале в структуре крупных сделок (от 1 тыс.кв.м) с долей в 78% лидировал класс А. Крупнейшие сделки 2018 года:

- 18,4 тыс. кв.м в БЦ «Арбат, 1» (класс А), арендатор – «Аэрофлот»;
- 17,5 тыс.кв.м в БЦ «Верейская Плаза III», арендатор – «Стройтранснефтегаз»;
- 16,0 тыс. кв.м – в БЦ «Новион» (класс А), арендатор – ПАО «ФСК ЕЭС»;
- 12,0 тыс.кв.м – в БЦ «ВЭБ Арена» (класс В+), арендатор – «Транснефть-Технологии».

В 2018 г. активными арендаторами площадей от 1 тыс.кв.м выступают коворкинги (WeWork, SOK, Meeting Point).

Рисунок 10. Динамика уровня вакансии по классам, %

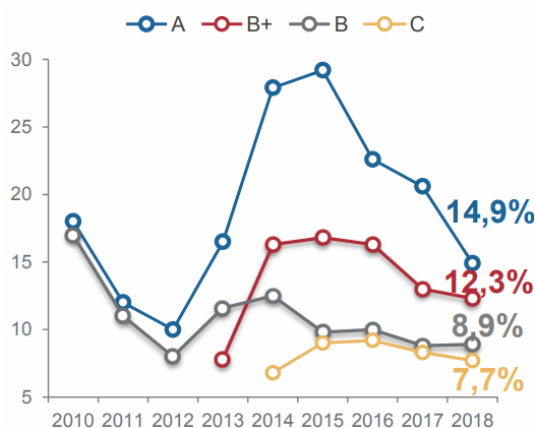


Рисунок 11. Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК / вне ТТК)

| Класс | ТТК  |   | вне ТТК |   |
|-------|------|---|---------|---|
| A     | 11,7 | ↓ | 20,3    | ↓ |
| B+    | 9,0  | ↑ | 14,5    | ↓ |
| B     | 9,0  | ↓ | 8,9     | ↑ |
| C     | 9,1  | ↑ | 7,0     | ↓ |

### Коммерческие условия

В 4 квартале 2018 г. рост средней арендной ставки наблюдался во всех классах. Наибольшая положительная динамика – в классе А (+4,6% за квартал). В целом за год средняя арендная ставка в классе А увеличилась на 9%, достигнув по итогам 2018 года 2 180 руб./кв.м/мес<sup>6</sup>.

Средневзвешенная арендная ставка в классах В+/В увеличилась на 1,2% по сравнению с 3Q 2018 (преимущественно за счет класса В) и составила 1265 руб./кв.м/мес. В классе В+ изменения за квартал и в целом за год составили +0,7% (1350 руб./кв.м/мес.).

Стабильные в 1-3Q 2018 средние арендные ставки в классах В и С к концу 2018 года продемонстрировали рост:

- В классе В рост наблюдался более заметный рост арендной ставки (+2,7% за квартал и за 2018 год в целом) – до 1 130 руб./кв.м/мес..

- В классе С арендная ставка по итогам года составила 930 руб./кв.м/мес., увеличившись за квартал (и за год в целом) на 1,1%.

<sup>6</sup> Здесь и далее в обзоре приведены арендные ставки в рублях без учёта НДС и эксплуатационных расходов.

Таблица 2. Средние арендные ставки на конец 4 кв. 2018 г. (без учёта НДС и эксплуатационных расходов)

|                     | руб./кв.м/ месяц | руб./кв.м/год |
|---------------------|------------------|---------------|
| <b>Класс А</b>      |                  |               |
| в среднем           | 2 180            | 26 160        |
| ЦДР                 | 2 400            | 28 800        |
| вне ЦДР, внутри ТТК | 2 230            | 26 760        |
| вне ТТК             | 1 530            | 18 360        |
| <b>Класс В+</b>     |                  |               |
| в среднем           | 1 350            | 16 200        |
| ЦДР                 | 1 610            | 19 320        |
| вне ЦДР, внутри ТТК | 1 420            | 17 040        |
| вне ТТК             | 1 130            | 13 560        |
| <b>Класс В</b>      |                  |               |
| в среднем           | 1 130            | 13 560        |
| ЦДР                 | 1 670            | 20 040        |
| вне ЦДР, внутри ТТК | 1 110            | 13 320        |
| вне ТТК             | 1 000            | 12 000        |
| <b>Класс С</b>      |                  |               |
| в среднем           | 930              | 11 160        |
| ТТК                 | 1 140            | 13 680        |
| вне ТТК             | 840              | 10 080        |

Рисунок 12. Динамика средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес.

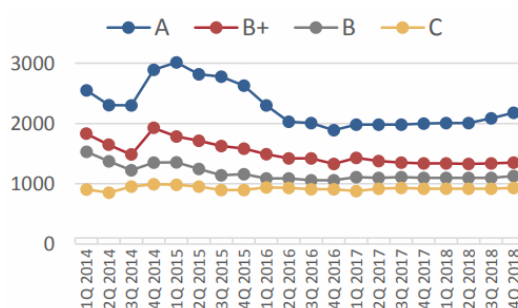


Рисунок 13. Диапазон средних арендных ставок по классам, руб./кв.м/мес. на 4 кв. 2018 г

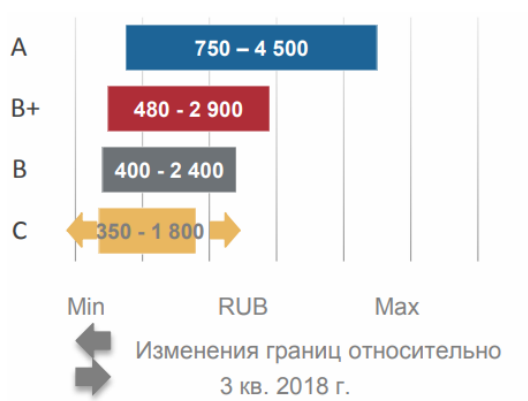
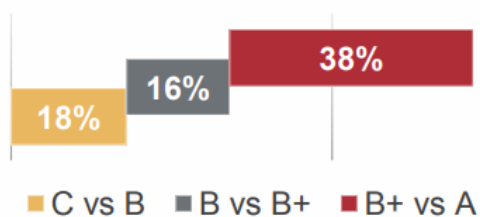


Рисунок 14. Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %

Разница между классами по показателю средних арендных ставок, %





## Выводы и прогноз развития

2018 год поставил антирекорд по объёму ввода новых офисных площадей (с 2010 г.), составив всего 114,1 тыс.кв.м. Такие низкие объёмы ввода обусловлены кризисом 2014 г. и последовавшим замедлением девелоперской активности в 2015 - 2017 гг. На фоне снижения объёмов нового предложения и стабильного спроса ставки аренды продемонстрировали рост, а средний уровень вакансии сократился на 2,8 п.п. в классах А,В+,В.

В 2018 г. наиболее динамичным был сегмент офисов класса А, где рост средней арендной ставки составил 9%, а снижение вакансии – 5,7 п.п.

Классы В+/В и С в 2018 году характеризовались более умеренной динамикой. Снижение вакансии в классе В+ составило 0,7 п.п., ставки выросли на 0,7%.

В классе В уровень вакансии практически не изменился по сравнению с 4Q 2017 года и составил по итогам 2018 года 8,9% (+0,1 п.п.). Средняя арендная ставка в классе В к концу года выросла на 2,7%, вернувшись на уровень 4Q 2015 года.

В 2019 году мы ожидаем ввод на уровне 300-400 тыс.кв.м офисных площадей, в т.ч. таких крупных объектов как «Верейская Плаза IV», «ИскраПарк», «Стратос». Около 40%-50% планируемого объёма ввода придётся на объекты класса А.

В 2019 г. вакансия в классе А продолжит снижение до 10,9-12,9%, арендные ставки вырастут на 4-6%.

В классах В+/В вакансия по итогам 2019 года может снизиться на 1-2 п.п., в классе С – на 0,5-1 п.п. Арендные ставки в классах В+, В и С продемонстрируют рост на уровне 1-3%.

Таблица 3. Свод основных показателей рынка ИНВЕСТИЦИЙ

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Ключевая ставка ЦБ РФ (с 14.12.2018)                           | 7,75%                             |
| <i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>           | <b>+0,25 п.п.</b>                 |
| Общий объем инвестиций за 4Q 2018 г., в том числе:             | 2 316 млн. USD (154 320 млн. RUB) |
| <i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>           | <b>+201% (+205%) ↑</b>            |
| ▪ Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2018 г.   | 2 004 млн. USD (133 539 млн. RUB) |
| <i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>           | <b>+251% (+257%) ↑</b>            |
| ▪ Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2018г.            | 312 млн. USD (20 781 млн. RUB)    |
| <i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>           | <b>+56% (+58%) ↑</b>              |
| Ставки капитализации   |                                   |
| • В сегменте офисной недвижимости                              | 10,5%                             |
| <i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.</i> | 0 п.п.                            |
| • В сегменте торговой недвижимости                             | 11%                               |
| <i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.</i> | 0 п.п.                            |
| • В сегменте складской и производственной недвижимости         | 12,5%                             |
| <i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.</i> | 0 п.п.                            |

## 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

*Наиболее эффективное использование (НЭИ)* – наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Международные стандарты оценки, МСО)-2005.

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

### ***Критерий юридической допустимости***

Юридически допустимым является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам. Таким образом, следует рассмотреть все законные способы использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

### ***Критерий физической возможности***

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

### ***Критерий финансовой осуществимости***

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям финансовой состоятельности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование, требуемую схему возврата капитала.

### ***Критерий максимальной продуктивности***

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор такого вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

*Исходя из функционального назначения предложенного к оценке объекта недвижимого имущества, его местоположения и юридически закреплённого варианта использования, Исполнители пришли к выводу, что юридически допустимым, физически возможным, финансово осуществимым и максимально продуктивным, а соответственно и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимого имущества на дату проведения работ следует считать его текущее использование.*

## 6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Определение справедливой стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

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

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой стоимости объекта, с учетом расположения, функционального назначения и физического износа объекта недвижимости.

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

Согласно затратному подходу стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа. Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на дату определения стоимости под действием физических, функциональных и внешних факторов. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

*Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Исполнителю сделать вывод о невозможности расчета справедливой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода к оценке в виду того что объектом оценки является встроенное помещение, и невозможно определить его точный объем.*

**Сравнительный подход** к оценке – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки

признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и аналогами.

*Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке*

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

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Согласно данному принципу, типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

*Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода к оценке.*



## **7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

В рамках данного подхода невозможно определить точные данные объекта оценки, в виду того что он является встроенным помещением. В связи с этим, Оценщиком решено отказаться от использования Затратного подхода в дальнейших расчетах.

## 8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Наиболее действенным методом сравнительного подхода выступает метод сравнительного анализа продаж, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Цены, заплаченные за схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

1. Изучение состояние рынка недвижимости в целом и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление объектов, сопоставимых с оцениваемым, по которым имеется информация о сделках или предложениях по продаже.
2. Сбор информации по объектам-аналогам, проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом недвижимости с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого аналога относительно объекта оценки.
5. Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, и выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (или диапазона значений стоимости).

### Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

При определении справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода была проанализирована ценовая информация по предложениям на продажу аналогичных объектов.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому в настоящем Отчете использованы данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу.

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – апрель 2019 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

Данные предложений объектов-аналогов оцениваемого объекта недвижимости и их корректировка представлены в таблице 8.1.

**Таблица 8.1. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости**

| Наименование характеристики | Оцениваемый объект                   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  |
|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|---|---|
| Дата предложения            |                                      | апрель 2019 г.  | апрель 2019 г.  | апрель 2019 г.  | апрель 2019 г.  |
| Источник информации         |                                      | ЕГСН Продажа Агентство недвижимости +7 963 786-67-99 +7 495 225-25-25                                       | ID 13084516 Агентство недвижимости +7 917 579-36-68   | ID 145182 +7 925 543-52-76  | ID 25494442 +7 925 542-49-97  |
| Адрес интернет страницы     |                                      | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161600023/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161600023/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/196683915/">https://www.cian.ru/sale/commercial/196683915/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201388577/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201388577/</a> | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204998927/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204998927/</a> |
| Наименование объекта        | ПСН                                  | ПСН   | ПСН   | ПСН   | ПСН   |
| Тип объекта                 | Встроенное помещение                 | Встроенное помещение  | Встроенное помещение  | Встроенное помещение  | Встроенное помещение  |
| Форма права                 | Собственность                        | Собственность   | Собственность   | Собственность   | Собственность   |
| Адрес объекта               | Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 | Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 24С2  | Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 30С2  | Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 7/9   | Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Грузинский Вал, 26С1  |
| Этаж расположения           | 2,3,4                                | 1   | 4   | цоколь  | 1   |
| Доступность                 | хорошая                              | хорошая   | хорошая   | хорошая   | хорошая   |
| Наличие коммуникаций        | все                                  | все   | все   | все   | все   |
| Наличие парковки            | на прилегающей территории            | на прилегающей территории   | на прилегающей территории   | на прилегающей территории   | на прилегающей территории   |
| Состояние объекта           | хорошее                              | хорошее   | хорошее   | хорошее   | хорошее   |
| Площадь, кв.м.              | 598,8                                | 400,0   | 390,3   | 100,0   | 180,0   |
| Стоимость без НДС, руб.     |                                      | -   | -   | -   | -   |
| Стоимость с НДС, руб.       |                                      | 70 000 000  | 51 400 000  | 15 000 000  | 38 000 000  |
| Стоимость за 1 кв.м., руб.  |                                      | <b>175 000,00</b>   | <b>131 693,57</b>   | <b>150 000,00</b>   | <b>211 111,11</b>   |

|   |  |                   |            |            |            |
|---|--|-------------------|------------|------------|------------|
| Поправка на имущественные права               |  | 0%                | 0%         | 0%         | 0%         |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 175 000,00        | 131 693,57 | 150 000,00 | 211 111,11 |
| Поправка на условия финансирования            |  | 0%                | 0%         | 0%         | 0%         |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 175 000,00        | 131 693,57 | 150 000,00 | 211 111,11 |
| Поправка на условия продажи                   |  | 0%                | 0%         | 0%         | 0%         |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 175 000,00        | 131 693,57 | 150 000,00 | 211 111,11 |
| Поправка на дату продажи, %                   |  | 0%                | 0%         | 0%         | 0%         |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 175 000,00        | 131 693,57 | 150 000,00 | 211 111,11 |
| Поправка на торг, %                           |  | -10,3%            | -10,3%     | -10,3%     | -10,3%     |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 156 975,00        | 118 129,13 | 134 550,00 | 189 366,67 |
| Поправка на тип и назначение объекта          |  | 0%                | 0%         | 0%         | 0%         |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 156 975,00        | 118 129,13 | 134 550,00 | 189 366,67 |
| Поправка на местоположение и доступность, %   |  | 0%                | 0%         | 0%         | 0%         |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 156 975,00        | 118 129,13 | 134 550,00 | 189 366,67 |
| Поправка на этаж расположения, %              |  | -22,0%            | 0,0%       | 4,0%       | -22,0%     |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 122 440,50        | 118 129,13 | 139 932,00 | 147 706,00 |
| Поправка на площадь объекта, %                |  | -3,8%             | -4,1%      | -15,9%     | -11,0%     |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 117 787,76        | 113 285,84 | 117 682,81 | 131 458,34 |
| Поправка на наличие отдельного входа, %       |  | -15%              | 0%         | -15%       | -15%       |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 100 119,60        | 113 285,84 | 100 030,39 | 111 739,59 |
| Поправка на наличие охраны, %                 |  | 0%                | 0%         | 0%         | 0%         |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 100 119,60        | 113 285,84 | 100 030,39 | 111 739,59 |
| Поправка на наличие парковки, %               |  | 0%                | 0%         | 0%         | 0%         |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 100 119,60        | 113 285,84 | 100 030,39 | 111 739,59 |
| Поправка на состояние и уровень отделки, руб. |  | 0%                | 0%         | 0%         | 0%         |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |  | 100 119,60        | 113 285,84 | 100 030,39 | 111 739,59 |
| <b>Итоговая стоимость, руб./кв.м.</b>         |  | <b>106 294</b>    |            |            |            |
| <b>Итоговая стоимость, руб.</b>               |  | <b>63 648 847</b> |            |            |            |

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 106 294 руб./кв.м.

## **Обоснование вносимых корректировок**

### *Оцениваемые права*

Подобранные для расчета объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому поправка на передаваемые права не требуется.

### *Условия финансирования*

Во всех случаях использованы собственные средства, корректировка по данному фактору не производилась.

### *Условия продажи*

По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, корректировка не требуется.

### *Условия рынка (время продажи)*

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – апрель 2019 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

### *Скидка на торг*

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 168, скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,3%.

### *Тип и назначение*

Объект оценки является помещением свободного назначения. Объекты-аналоги также являются помещениями свободного назначения. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

### *Местоположение и доступность*

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в пределах 5 минут пешком от ст. метро Белорусская, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

### Этаж расположения

Объект оценки расположен выше 1 этажа.

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 113: матрицы коэффициентов.

Таблица 4. Матрица коэффициентов на этаж расположения г. Москва (цены/арендные ставки)

| Этаж расположения |               | Аналог |               |        |        |
|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
|                   |               | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| Объект оценки     | 1 этаж        | 1,00   | 1,29          | 1,34   | 1,41   |
|                   | 2 этаж и выше | 0,78   | 1,00          | 1,04   | 1,10   |
|                   | цоколь        | 0,75   | 0,96          | 1,00   | 1,05   |
|                   | подвал        | 0,71   | 0,91          | 0,95   | 1,00   |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от этажа расположения объекта в целом и его составных частей.

Данная корректировка вносится пропорционально доле помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$K = \frac{Dob + Do1 \times N1 + Do1 \times N2 + \dots}{Dab + Da1 \times N1 + Da1 \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

Dob, Dab – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

Do1, Do1, Da1, Da2 и т.д. – доли помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

N1, N2 и т.д. – соотношения удельной цены помещений расположенных на определенном этаже и удельной цены помещения расположенного на базовом этаже.

Таблица 5. Расчет корректировки на этаж расположения

| Параметры                               | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Распределение площадей</b>           |               |           |           |           |           |
| Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч. | 598,8         | 400,0     | 390,3     | 100,0     | 180,0     |
| Подвал                                  | 0,0           | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |
| Цоколь                                  | 0,0           | 0,0       | 0,0       | 100,0     | 0,0       |
| 1 этаж                                  | 0,0           | 400,0     | 0,0       | 0,0       | 180,0     |
| 2 этаж и выше                           | 598,8         | 0,0       | 390,3     | 0,0       | 0,0       |
| <b>Соотношения удельных цен</b>         |               |           |           |           |           |
| подвал / 1 этаж                         | 0,71          |           |           |           |           |
| цоколь / 1 этаж                         | 0,75          |           |           |           |           |
| 2 этаж и выше / 1 этаж                  | 0,78          |           |           |           |           |



| Расчет корректировки  |       |        |       |       |        |
|---|-------|--------|-------|-------|--------|
| Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них | 0,780 | 1,000  | 0,780 | 0,750 | 1,000  |
| Размер корректировки на этаж расположения, %  | -     | -22,0% | 0,0%  | 4,0%  | -22,0% |

Источник: Расчеты оценщика

#### Площадь объекта

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 96: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 6. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

| Площадь, кв.м. |           | г. Москва (цены) |        |         |         |          |           |           |       |
|----------------|-----------|------------------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                |           | Аналог           |        |         |         |          |           |           |       |
|                |           | <50              | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 |
| Объект оценки  | <50       | 1,00             | 1,04   | 1,13    | 1,22    | 1,30     | 1,37      | 1,45      | 1,49  |
|                | 50-100    | 0,96             | 1,00   | 1,09    | 1,17    | 1,25     | 1,31      | 1,39      | 1,43  |
|                | 100-250   | 0,89             | 0,92   | 1,00    | 1,08    | 1,15     | 1,21      | 1,28      | 1,32  |
|                | 250-500   | 0,82             | 0,86   | 0,93    | 1,00    | 1,07     | 1,12      | 1,19      | 1,22  |
|                | 500-1000  | 0,77             | 0,88   | 0,87    | 0,93    | 1,00     | 1,05      | 1,11      | 1,14  |
|                | 1000-1500 | 0,73             | 0,76   | 0,83    | 0,89    | 0,95     | 1,00      | 1,06      | 1,09  |
|                | 1500-3000 | 0,69             | 0,72   | 0,78    | 0,84    | 0,90     | 0,94      | 1,00      | 1,03  |
| >3000          | 0,67      | 0,70             | 0,76   | 0,82    | 0,87    | 0,92     | 0,97      | 1,00      |       |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» рисунок 50: Наиболее точно, данную таблицу выражает формула:  $y = 1,5458 * (\text{Площадь объекта})^{-0,097}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 7. Расчет корректировки на площадь

| Наименование показателя     | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь                     | 598,8         | 400,0     | 390,3     | 100,0     | 180,0     |
| Коэффициент на площадь      | 0,831         | 0,864     | 0,867     | 0,989     | 0,934     |
| Корректировка на площадь, % |               | -3,8%     | -4,1%     | -15,9%    | -11,0%    |

Источник: Расчеты оценщика

#### Коммуникации.

Все рассматриваемые объекты располагают всеми доступными коммуникациями, соответственно, корректировка равна нулю.

#### Охрана.

Оцениваемый объект как и подобранные объекты-аналоги имеют охрану, соответственно, корректировка не применяется.

*Парковка.*

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие парковки. Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

*Состояние отделки помещений.*

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов так же классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка не применялась.

*Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:*

**63 648 847**

**(Шестьдесят три миллиона шестьсот сорок восемь тысяч восемьсот сорок семь) руб.**

## 9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Доходный подход оценивает стоимость объекта недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков. Данный подход подразумевает, что цена оцениваемого объекта на дату оценки – это текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

- 1) сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- 2) прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- 3) пересчёт будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

В рамках доходного подхода возможно применение двух методов – метода прямой капитализации и дисконтирования денежных потоков. В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость объекта недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учётом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода прямой капитализации доходов в стоимость объекта недвижимости преобразуется доход за один временный период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от её предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Таким образом, рассматриваемый метод используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценщику оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков.

Применяется данный метод, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;

– объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

Для определения справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщиком использован метод прямой капитализации дохода.

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

1. Оценка потенциального валового дохода, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год (с учетом предположения о том, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичному арендатору) на основе анализа рыночных арендных ставок.

2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и не взысканных платежей.

3. Определение действительного валового дохода путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки и недополучения арендных платежей.

4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.

5. Расчет чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.

6. Расчет коэффициента капитализации.

7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

#### **Расчет потенциального валового дохода**

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта недвижимости при полной загрузке без учета каких бы то ни было потерь и расходов.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход

$C_a$  – годовая справедливая арендная ставка за 1 кв.м.;

$S$  - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения справедливой арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов с датой предложения – апрель 2019 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

**Таблица 9.1. Расчет средней арендной ставки офисных помещений.**

| Наименование характеристики                   | Оцениваемый объект                   | Аналог 1  | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  |
|---|--------------------------------------|---|---|---|---|
| Дата предложения                              |                                      | апрель 2019 г.  | апрель 2019 г.  | апрель 2019 г.  | апрель 2019 г.  |
| Источник информации                           |                                      | Ямское Поле<br>Управляющая<br>компания<br>+7 495 150-60-22<br>+7 910 433-35-53                              | Альбина<br>Одинцова<br>Деловая столица<br>+7 925 111-84-21  | Herzen Capital<br>Агентство<br>недвижимости<br>+7 499 341-03-64   | РИЭЛТИ ГАЙД<br>Агентство<br>недвижимости<br>+7 495 545-41-58  |
| Адрес Интернет-страницы                       |                                      | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/193440747/">https://www.cian.ru/rent/commercial/193440747/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203583484/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203583484/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203075072/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203075072/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204047581/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204047581/</a> |
| Наименование объекта                          | ПСН                                  | ПСН   | ПСН   | ПСН   | ПСН   |
| Тип объекта                                   | Встроенное помещение                 | Встроенное помещение  | Встроенное помещение  | Встроенное помещение  | Встроенное помещение  |
| Местоположение объекта                        | Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 | Москва, САО, р-н Беговой, ул. 3-я Ямского Поля, 2к13  | Москва, САО, р-н Беговой, ул. 3-я Ямского Поля, 2к13  | Москва, САО, р-н Беговой, ул. 1-я Ямского Поля, 17к1  | Москва, САО, р-н Беговой, ул. 3-я Ямского Поля, 18  |
| Этаж  | 2,3,4                                | 6   | 4   | 4   | 8   |
| Арендные площади, кв.м.                       | 598,8                                | 55,1  | 440,0   | 140,0   | 51,2  |
| Ставка аренды за 1 кв.м. в год, без НДС, руб. |                                      | -   | -   | -   | -   |
| Ставка аренды за 1 кв.м. в год, с НДС, руб.   |                                      | 22 000,00   | 20 000,00   | 20 004,00   | 24 000,00   |
| Поправка на имущественные права               |                                      | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |                                      | 22 000,00   | 20 000,00   | 20 004,00   | 24 000,00   |
| Поправка на дату продажи, %                   |                                      | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |                                      | 22 000,00   | 20 000,00   | 20 004,00   | 24 000,00   |
| Поправка на торг, %                           |                                      | -9,2%   | -9,2%   | -9,2%   | -9,2%   |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |                                      | 19 976,00   | 18 160,00   | 18 163,63   | 21 792,00   |
| Поправка на тип и назначение объекта          |                                      | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |                                      | 19 976,00   | 18 160,00   | 18 163,63   | 21 792,00   |
| Поправка на местоположение и доступность, %   |                                      | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |                                      | 19 976,00   | 18 160,00   | 18 163,63   | 21 792,00   |
| Поправка на этаж расположения, %              |                                      | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |                                      | 19 976,00   | 18 160,00   | 18 163,63   | 21 792,00   |
| Поправка на площадь объекта, %                |                                      | -22,5%  | -3,2%   | -14,4%  | -23,1%  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |                                      | 15 481,40   | 17 578,88   | 15 548,07   | 16 758,05   |
| Поправка на наличие отдельного входа, %       |                                      | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.       |                                      | 15 481,40   | 17 578,88   | 15 548,07   | 16 758,05   |
| Поправка на наличие охраны, %                 |                                      | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |

|   |  |                  |           |           |           |
|---|--|------------------|-----------|-----------|-----------|
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.             |  | 15 481,40        | 17 578,88 | 15 548,07 | 16 758,05 |
| Поправка на наличие парковки, %                     |  | 0%               | 0%        | 0%        | 0%        |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.             |  | 15 481,40        | 17 578,88 | 15 548,07 | 16 758,05 |
| Поправка на состояние и отделку                     |  | 0%               | 0%        | 0%        | 0%        |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м.             |  | 15 481,40        | 17 578,88 | 15 548,07 | 16 758,05 |
| <b>Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.</b> |  | <b>16 341,60</b> |           |           |           |

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### *Оцениваемые права*

Все объекты-аналоги сдаются в аренду на длительный срок, поэтому поправка на передаваемые права не требуется.

#### *Условия рынка (время предложения)*

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – апрель 2019 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

#### *Скидка на торг*

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 168, скидка на арендные ставки для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 9,2%.

#### *Скидка на тип и назначение объекта*

Объект оценки является помещением свободного назначения. Объекты-аналоги также являются помещениями свободного назначения. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

#### *Местоположение и доступность*

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.



Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в пределах 5-10 минут пешком от метро, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

#### Этаж расположения

Объект оценки расположен выше 1 этажа.

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 113: матрицы коэффициентов.

Таблица 8. Матрица коэффициентов на этаж расположения г. Москва (цены/арендные ставки)

| Этаж расположения |               | Аналог |               |        |        |
|-------------------|---------------|--------|---------------|--------|--------|
|                   |               | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал |
| Объект оценки     | 1 этаж        | 1,00   | 1,29          | 1,34   | 1,41   |
|                   | 2 этаж и выше | 0,78   | 1,00          | 1,04   | 1,10   |
|                   | цоколь        | 0,75   | 0,96          | 1,00   | 1,05   |
|                   | подвал        | 0,71   | 0,91          | 0,95   | 1,00   |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от этажа расположения объекта в целом и его составных частей.

Данная корректировка вносится пропорционально доле помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$K = \frac{Dob + Do1 \times N1 + Do1 \times N2 + \dots}{Dab + Da1 \times N1 + Da1 \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

Dob, Dab – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

Do1, Do1, Da1, Da2 и т.д. – доли помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

N1, N2 и т.д. – соотношения удельной цены помещений расположенных на определенном этаже и удельной цены помещения расположенного на базовом этаже.

Таблица 9. Расчет корректировки на этаж расположения

| Параметры                               | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Распределение площадей</b>           |               |           |           |           |           |
| Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч. | 598,80        | 55,1      | 440,0     | 140,0     | 51,2      |
| Подвал                                  | 0,00          | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |
| Цоколь                                  | 0,00          | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |
| 1 этаж                                  | 0,00          | 0,0       | 0,0       | 0,0       | 0,0       |
| 2 этаж и выше                           | 598,80        | 55,1      | 440,0     | 140,0     | 51,2      |
| <b>Соотношения удельных цен</b>         |               |           |           |           |           |
| подвал / 1 этаж                         | 0,73          |           |           |           |           |
| цоколь / 1 этаж                         | 0,82          |           |           |           |           |
| 2 этаж и выше / 1 этаж                  | 0,86          |           |           |           |           |

| Расчет корректировки  |       |       |       |       |       |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них | 0,780 | 0,780 | 0,780 | 0,780 | 0,780 |
| Размер корректировки на этаж расположения, %  | -     | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  |

Источник: Расчеты оценщика

#### Площадь объекта

Размер площади также влияет на величину арендной ставки недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к аренде объекта, тем дешевле арендная ставка за 1 кв.м., по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 100: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 10. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

| Площадь, кв.м. |           | г. Москва (цены) |        |         |         |          |           |           |       |
|----------------|-----------|------------------|--------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
|                |           | Аналог           |        |         |         |          |           |           |       |
|                |           | <50              | 50-100 | 100-250 | 250-500 | 500-1000 | 1000-1500 | 1500-3000 | >3000 |
| Объект оценки  | <50       | 1,00             | 1,04   | 1,14    | 1,24    | 1,34     | 1,41      | 1,50      | 1,55  |
|                | 50-100    | 0,96             | 1,00   | 1,09    | 1,19    | 1,28     | 1,35      | 1,44      | 1,48  |
|                | 100-250   | 0,87             | 0,91   | 1,00    | 1,08    | 1,17     | 1,23      | 1,31      | 1,36  |
|                | 250-500   | 0,81             | 0,84   | 0,92    | 1,00    | 1,08     | 1,14      | 1,21      | 1,25  |
|                | 500-1000  | 0,75             | 0,78   | 0,86    | 0,93    | 1,00     | 1,06      | 1,12      | 1,16  |
|                | 1000-1500 | 0,71             | 0,74   | 0,81    | 0,88    | 0,95     | 1,00      | 1,06      | 1,10  |
|                | 1500-3000 | 0,67             | 0,69   | 0,76    | 0,83    | 0,89     | 0,94      | 1,00      | 1,03  |
| >3000          | 0,65      | 0,67             | 0,74   | 0,80    | 0,86    | 0,91     | 0,97      | 1,00      |       |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» рисунок 58: Наиболее точно, данную таблицу выражает формула:  $y = 1,4756 * (\text{Площадь объекта})^{-0,107}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 11. Расчет корректировки на площадь

| Наименование показателя     | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь                     | 598,8         | 55,1      | 440,0     | 140,0     | 51,2      |
| Коэффициент на площадь      | 0,744         | 0,961     | 0,769     | 0,870     | 0,968     |
| Корректировка на площадь, % |               | -22,5%    | -3,2%     | -14,4%    | -23,1%    |

Источник: Расчеты оценщика

#### Коммуникации.

Все рассматриваемые объекты располагают всеми доступными коммуникациями, соответственно, корректировка равна нулю.

#### Охрана.

Оцениваемый объект как и подобранные объекты-аналоги имеют охрану, соответственно, корректировка не применяется.

### *Парковка.*

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие парковки. Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

### *Состояние отделки помещений.*

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов так же классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка не применялась.

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **16 341,60 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 598,8 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 16\,341,60 \times 598,8 = 9\,785\,350,08 \text{ руб.}$$

### **Определение действительного валового дохода (ДВД)**

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход (ПВД) за вычетом потерь от недозагрузки (недоиспользования) площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

### ***Коэффициент недоиспользования площадей***

#### **Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.**

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 3 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 12,1%.

#### **Определение возможных потерь от недобора арендной платы.**

Коэффициент недобора платежей позволяет определить величину потерь потенциального валового дохода в том случае, если кто-либо из арендаторов не вносит арендную плату в установленный срок, образуя, таким образом, временную просрочку. Для определения величины данного коэффициента необходимо проанализировать ретроспективную и текущую ситуацию в отношении оцениваемого объекта на предмет наличия указанных просрочек в сборе арендной платы. Коэффициент недобора платежей рассчитывается как отношение денежного размера просрочки арендной платы в год к величине потенциального валового дохода.

Также при отсутствии указанной информации возможно использование рыночных данных. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Москве привел к следующим выводам. В настоящее время действует тенденция, суть которой заключается в том, что при заключении договоров аренды помещений взимается так называемый страховой депозит на 2-3 месяца. Сумма страхового депозита удерживается арендодателем вплоть до расторжения договора аренды, и позволяет покрыть возможные потери от недобора арендных платежей. В соответствии с действующим законодательством арендодатель может расторгнуть договор аренды в случае, если имеет место просрочка платы за аренду помещений за 2 периода и более. Таким образом, если арендатор оказывается недобросовестным и образует просрочку в оплате аренды, арендодатель имеет право расторгнуть с ним договор аренды, и сумма страхового депозита покроет образовавшуюся просрочку.

**Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:**

$$K_n = 1 - (1 - K_{нд}) \times (1 - K_{пп}), \text{ где:}$$

$K_n$  - общий коэффициент потерь;

$K_{нд}$  – коэффициент недозагрузки, или недоиспользования площадей;

$K_{пп}$  - коэффициент потери при сборе арендных платежей.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в условиях современного рынка аренды коммерческой недвижимости коэффициент недобора арендных платежей составит.

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 9\,785\,350,08 \times (1 - 12,1\%) = 8\,601\,322,72 \text{ руб.}$$

#### **Расчет операционных расходов**

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения полноценного функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы условно можно разделить на три группы: постоянные расходы, переменные расходы и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.

Переменные расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:

- расходы на управление объектом;
- заработная плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;

- коммунальные платежи;
- плата за телефон;
- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 13 - значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 17,9%.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 9 785 350,08 руб., операционные расходы составят:  $9\,785\,350,08 / 100 \times 17,9 = 1\,751\,577,66$  руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.5.

**Таблица 9.5. Расчет чистого операционного дохода**

| Наименование характеристики                         | Административные помещения |
|---|----------------------------|
| Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.       | 16 341,60                  |
| Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду         | 598,8                      |
| Потенциальный валовый доход, руб.                   | 9 785 350,08               |
| Коэффициент потери от недоиспользования площадей, % | 11,1%                      |
| Коэффициент недополучения платежей, %               | 0,0%                       |
| Общий коэффициент потерь, %                         | 11,1%                      |
| Действительный валовый доход, руб.                  | 8 601 322,72               |
| Операционные расходы, руб.                          | 1 751 577,66               |
| <b>Чистый операционный доход, руб.</b>              | <b>6 849 745,06</b>        |

*Источник: расчеты Исполнителя*

Таким образом, чистый операционный доход составил: **6 849 745,06 руб.**

## 9.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = CF_{t+1} \div i_{t+1}, \text{ где:}$$

- $C$  — стоимость недвижимости в рамках доходного подхода;
- $CF_{t+1}$  — чистый операционный доход от недвижимости;
- $i_{t+1}$  — ставка капитализации.

В нижеследующей таблице представлены расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта.



Рисунок 15. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

Вывод: Методы, учитывающие соотношение собственных и заемных средств при покупке объекта, являются специфическими и в данном случае не применимы в связи с отсутствием информации о том, как приобретался объект недвижимости и отсутствием обременений на дату оценки в виде ипотеки. Метод кумулятивного построения основан на субъективных оценках и применяется в случае отсутствия рыночных данных о ставке капитализации. Учитывая наличие аналитической информации о ставке капитализации офисных объектов в Москве, Оценщик использовал аналитический метод.

Ставка капитализации берется на основании данных опубликованных основными консалтинговыми агентствами. Согласно обзору рынка, представленного в разделе 4 Отчета, ставка капитализации для офисных помещений составляет 10,5%, ставка капитализации для торговых помещений составляет 11,0. Учитывая, что объектом оценки является торгово-офисное помещение (помещение свободного назначения), оценщик в расчетах использовал среднее значение ставок капитализации составляющую 10,75%.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **10,75%**

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 6\,849\,745,06 / 10,75\% = 63\,718\,559 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

**63 718 559**

**(Шестьдесят три миллиона семьсот восемнадцать тысяч пятьсот пятьдесят девять) руб.**

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Исполнителем получены следующие значения справедливой стоимости объекта:

**Таблица 10.1. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

| № | Подход               | Результат     |
|---|----------------------|---------------|
| 1 | Затратный подход     | Не применялся |
| 2 | Сравнительный подход | 63 648 847    |
| 3 | Доходный подход      | 63 718 559    |

*Источник: расчеты Исполнителя*

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

### **Затратный подход**

Оценка справедливой стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий и поведение инвестора. Данные, на которых основывается затратный подход, являются несколько устаревшими и не отражают реальную рыночную ситуацию. Также затратный подход не способен в полной мере учитывать конъюнктурные колебания и основной фактор – местоположение объекта. Справедливая стоимость прав на земельный участок принята на основе нормативной стоимости прав аренды с учетом поправочного коэффициента. Ввиду того, что реальная цена сделки устанавливается на аукционе, рассчитанное значение стоимости земли может не соответствовать рынку.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости, или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Исходя из того что объектом оценки является, объем

которого выделить не представляется возможным, данный подход не применялся и присвоен удельный вес, равный 0.

### **Сравнительный подход**

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к справедливой стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется справедливая информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Именно сравнительный подход максимально отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Исходя из этого, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

### **Доходный подход**

Доходный подход считается наиболее надёжным способом определения справедливой стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Учитывая вышеизложенное, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 10.2.

**Табл.10.2. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

| <b>Наименование</b>                                   | <b>Значение, руб.</b> | <b>Весовой коэффициент</b> | <b>Средневзвешенное значение, руб.</b> |
|---|-----------------------|----------------------------|--|
| Результат, полученный в рамках затратного подхода     | Не применялся         | 0                          | 0                                      |
| Результат, полученный в рамках сравнительного подхода | 63 648 847            | 0,5                        | 31 824 424                             |
| Результат, полученный в рамках доходного подхода      | 63 718 559            | 0,5                        | 31 859 280                             |
| Согласованное значение справедливой стоимости         |                       |                            | <b>63 683 704</b>                      |


*Источник: расчеты Исполнителя*

*Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 26 апреля 2019 г., округленно составляет:*

**63 684 000**

**(Шестьдесят три миллиона шестьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей.**

Оценщик

 / Круглов Н.Т./



## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

### СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Москве

**Дата выдачи:** 30 АПР 2013

**Документы-основания:** • Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Москва-Ритейл" от 19.08.2010; изменения и дополнения в правила от 23.11.2010

- Заявка на приобретение инвестиционных паев №0527799000003 от 13.12.2010
- Выписка из реестра инвестиционных фондов №12-08/32840 от 22.12.2010
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ритейл" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 598,8 кв.м, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV - комнаты с 1 по 3; помещение V - комнаты 1, 1а, 1б, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Ленинградский, д.7, стр.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 192214

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-12/039/2010-238

**Регистратор** АРЖАНОВА Г.С. М.П.



77-АО 688419 



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

М.П.

(подпись)

77

ООО "Н.Е.Э.Р.В." - Москва, 2012 год, уровень К, тт. № А1771, лицензия ФИС России

**КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА**

по адресу: Ленинградский просп.  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

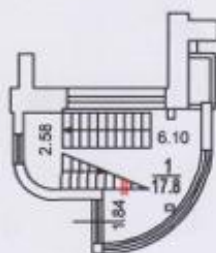
домовл. (вл.): \_\_\_\_\_ дом 7  
нужное подчеркнуть

корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 1  
нужное подчеркнуть

на часть 1,2,3 этажа помещ. (квартира) \_\_\_\_\_

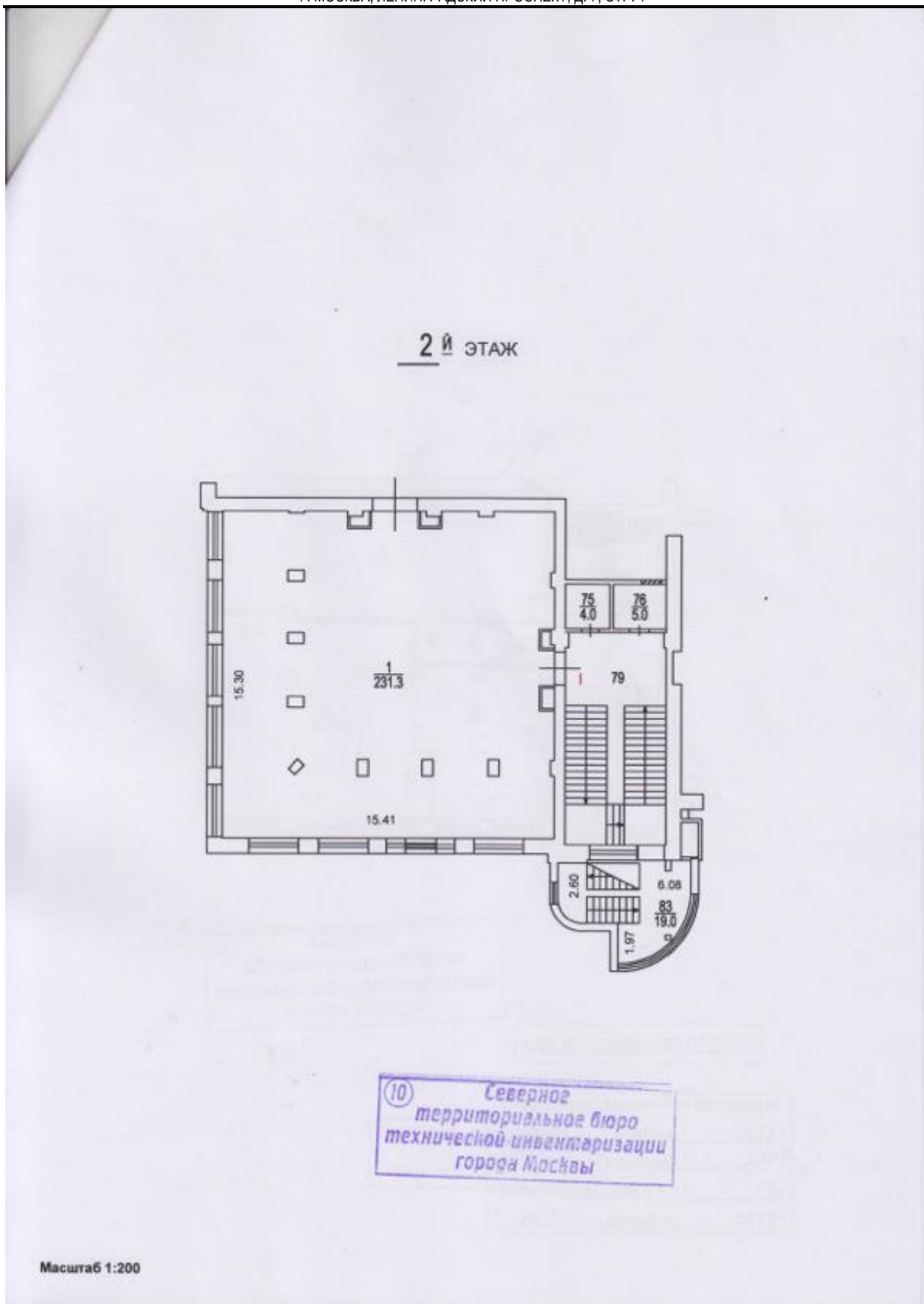
квартал № 2132 Северного АО г. МОСКВЫ

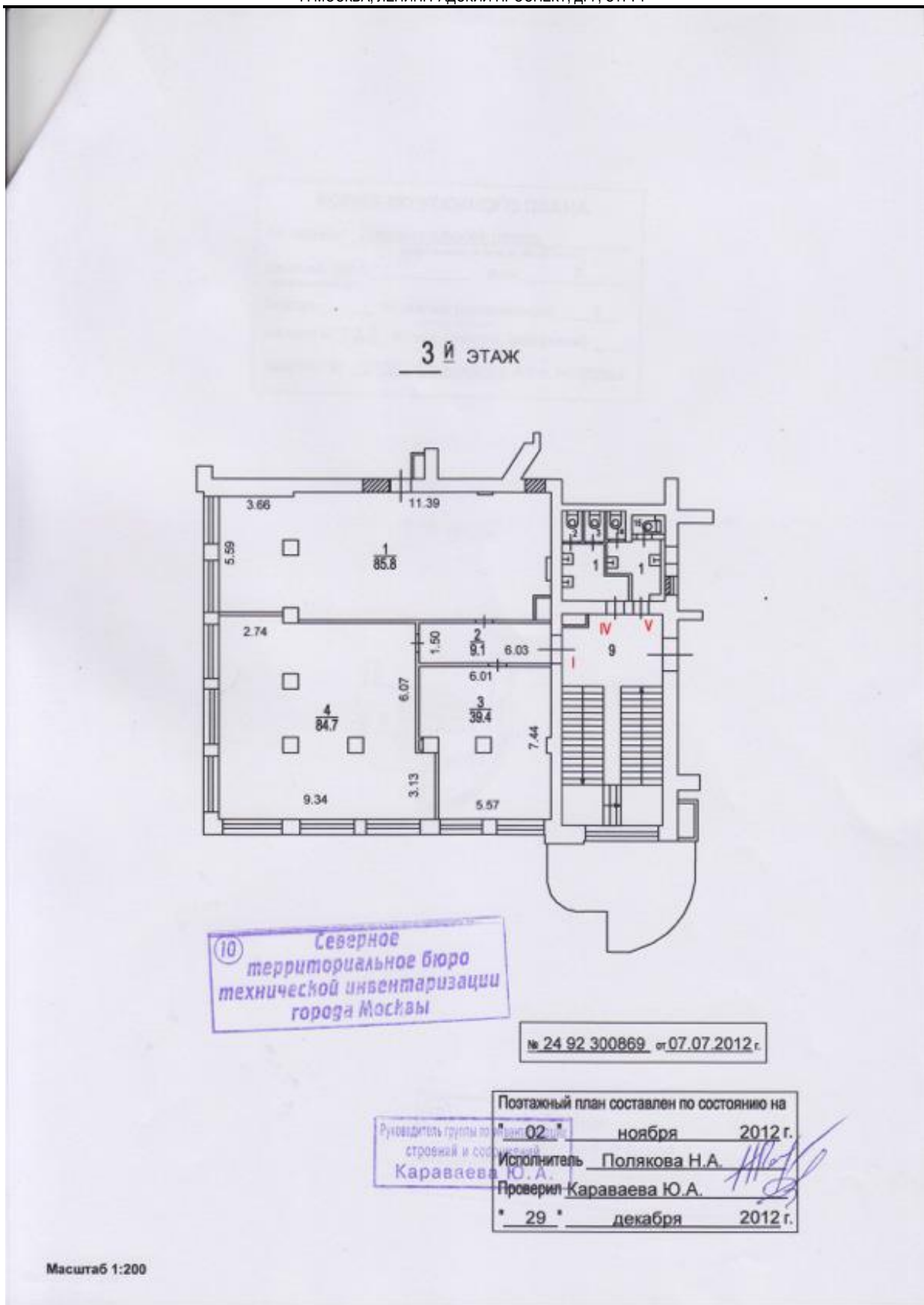
1 й ЭТАЖ



10 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Масштаб 1:200







Северное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 7, стр.1

стр. 1

Помещение N II Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.11.2012  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

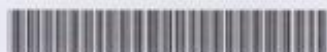
| Этаж                       | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) |        |         | Высота |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---|--------|---------|--------|
|                            |          |                                   | всего         | в т.ч. |        | лодж.   | в т.ч. |         |        |
|                            |          |                                   |               | основ. | вспом. |   | балк.  | проч.   |        |
| 1                          | 1        | лестница                          | 17,8          |        | 17,8   |   |        | учрежд. | 350    |
| Итого по помещению         |          |                                   | 17,8          |        | 17,8   |   |        |         |        |
| ---Нежилые помещения всего |          |                                   | 17,8          |        | 17,8   |   |        |         |        |
| в т.ч. Учрежденческие      |          |                                   | 17,8          |        | 17,8   |   |        |         |        |

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.11.2012  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

| Этаж                       | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) |        |         | Высота |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---|--------|---------|--------|
|                            |          |                                   | всего         | в т.ч. |        | лодж.   | в т.ч. |         |        |
|                            |          |                                   |               | основ. | вспом. |   | балк.  | проч.   |        |
| 2                          | 1        | зал актовый                       | 231,3         | 231,3  |        |   |        | учрежд. | 350    |
|                            | 75       | кабинет                           | 4,0           | 4,0    |        |   |        | учрежд. |        |
|                            | 76       | коридор                           | 5,0           |        | 5,0    |   |        | учрежд. |        |
|                            | 79       | лестница                          | 46,3          |        | 46,3   |   |        | учрежд. |        |
|                            | 83       | лестница                          | 19,0          |        | 19,0   |   |        | учрежд. |        |
| Итого                      |          |                                   | 305,6         | 235,3  | 70,3   |   |        |         |        |
| ---Нежилые помещения всего |          |                                   | 305,6         | 235,3  | 70,3   |   |        |         |        |
| в т.ч. Учрежденческие      |          |                                   | 305,6         | 235,3  | 70,3   |   |        |         |        |

10 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 92 12 0077291



По адресу: Ленинградский просп., 7, стр.1

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.11.2012  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

| Этаж                       | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) |        |       | Высота |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---|--------|-------|--------|
|                            |          |                                   | всего         | в т.ч. |        | лодж.   | в т.ч. |       |        |
|                            |          |                                   |               | основ. | вспом. |   |        | балк. | проч.  |
| 3                          | 1        | кабинет                           | 85,8          | 85,8   |        |   |        |       | 350    |
|                            | 2        | коридор                           | 9,1           |        | 9,1    |   |        |       |        |
|                            | 3        | кабинет                           | 39,4          | 39,4   |        |   |        |       |        |
|                            | 4        | кабинет                           | 84,7          | 84,7   |        |   |        |       |        |
|                            | 9        | лестница                          | 40,2          |        | 40,2   |   |        |       |        |
| Итого по помещению         |          |                                   | 259,2         | 209,9  | 49,3   |   |        |       |        |
| ---Нежилые помещения всего |          |                                   | 259,2         | 209,9  | 49,3   |   |        |       |        |
| в т.ч. Учрежденные         |          |                                   | 259,2         | 209,9  | 49,3   |   |        |       |        |

Помещение N IV Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.11.2012  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

| Этаж                       | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) |        |       | Высота |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---|--------|-------|--------|
|                            |          |                                   | всего         | в т.ч. |        | лодж.   | в т.ч. |       |        |
|                            |          |                                   |               | основ. | вспом. |   |        | балк. | проч.  |
| 3                          | 1        | умывальная                        | 6,3           |        | 6,3    |   |        |       | 350    |
|                            | 2        | уборная                           | 1,3           |        | 1,3    |   |        |       |        |
|                            | 3        | уборная                           | 1,3           |        | 1,3    |   |        |       |        |
| Итого по помещению         |          |                                   | 8,9           |        | 8,9    |   |        |       |        |
| ---Нежилые помещения всего |          |                                   | 8,9           |        | 8,9    |   |        |       |        |
| в т.ч. Учрежденные         |          |                                   | 8,9           |        | 8,9    |   |        |       |        |

10 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист N 1, всего листов 4

- Дата 29.12.2012
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2132/3 (02117323:0032.0010.0013.0016.0017)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 2, 3
- 1.3. Общая площадь помещения 598,8 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

|                                   |              |               |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| Субъект Российской Федерации      | Москва       |               |
| Район (Административный округ)    | Северный     |               |
| Муниципальное образование         | тип          | район         |
|                                   | наименование | Беговой       |
| Населенный пункт                  | тип          | город         |
|                                   | наименование | Москва        |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип          | проспект      |
|                                   | наименование | Ленинградский |
| Номер дома                        | 7            |               |
| Номер корпуса                     | -            |               |
| Номер строения                    | 1            |               |
| Литера                            | -            |               |
| Номер помещения (квартиры)        | -            |               |
| Иное описание местоположения      | -            |               |

- 1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -  
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. II ком. 1, этаж 2: пом. I ком. 1, 75, 76, 79, 83, этаж 3: пом. I ком. 1-4, 9, пом. IV ком. 1-3, пом. V ком. 1, 1а, 1б.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования 02.11.2012
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ



Е.В. Кузнецова  
(инициалы, фамилия)  
Зак. печатью Северного БТИ  
Ломоносова Г.А.



02 92 12 0077289

По адресу: Ленинградский просп., 7, стр.1

стр. 3

Помещение N V Тип: Учрежденческие  
Последнее обследование 2.11.2012  
Распоряжение префекта  
о перепланировке квартиры (помещения)  
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

| Этаж                       | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь |        |        | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) |        |       | Высота |
|----------------------------|----------|-----------------------------------|---------------|--------|--------|---|--------|-------|--------|
|                            |          |                                   | всего         | в т.ч. |        | лодж.   | в т.ч. |       |        |
|                            |          |                                   |               | основ. | вспом. |   | балк.  | проч. |        |
| 3                          | 1        | умывальная                        | 5,2           |        | 5,2    | учрежд.   |        |       | 350    |
|                            | 1а       | уборная                           | 1,1           |        | 1,1    | учрежд.   |        |       |        |
|                            | 1б       | уборная                           | 1,0           |        | 1,0    | учрежд.   |        |       |        |
| Итого по помещению         |          |                                   | 7,3           |        | 7,3    |   |        |       |        |
| ---Нежилые помещения всего |          |                                   | 7,3           |        | 7,3    |   |        |       |        |
| в т.ч. Учрежденные         |          |                                   | 7,3           |        | 7,3    |   |        |       |        |
| Итого                      |          |                                   | 598,8         | 445,2  | 153,6  |   |        |       |        |
| ---Нежилые помещения всего |          |                                   | 598,8         | 445,2  | 153,6  |   |        |       |        |
| в т.ч. Учрежденные         |          |                                   | 598,8         | 445,2  | 153,6  |   |        |       |        |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
23.09.2003г. N 9003593.

Экспликация на 3 страницах

29.12.2012 г.

Исполнитель



Полякова Н.А.

24 92 300869

Руководитель группы по инвентаризации  
строений и сооружений  
Караванова Ю.А.

10 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

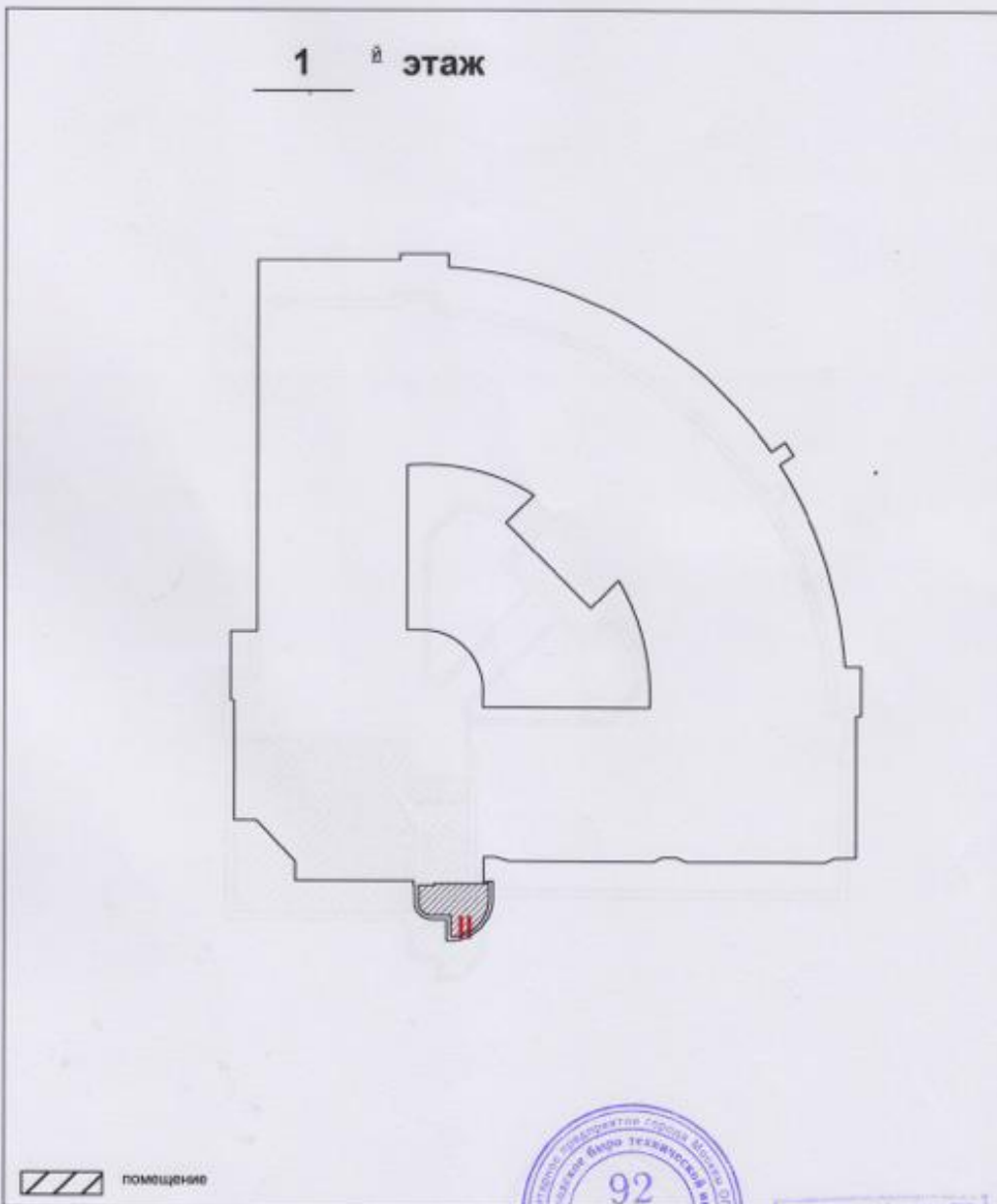
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



(подпись)

208 Начальник Северного ТБТИ  
Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)



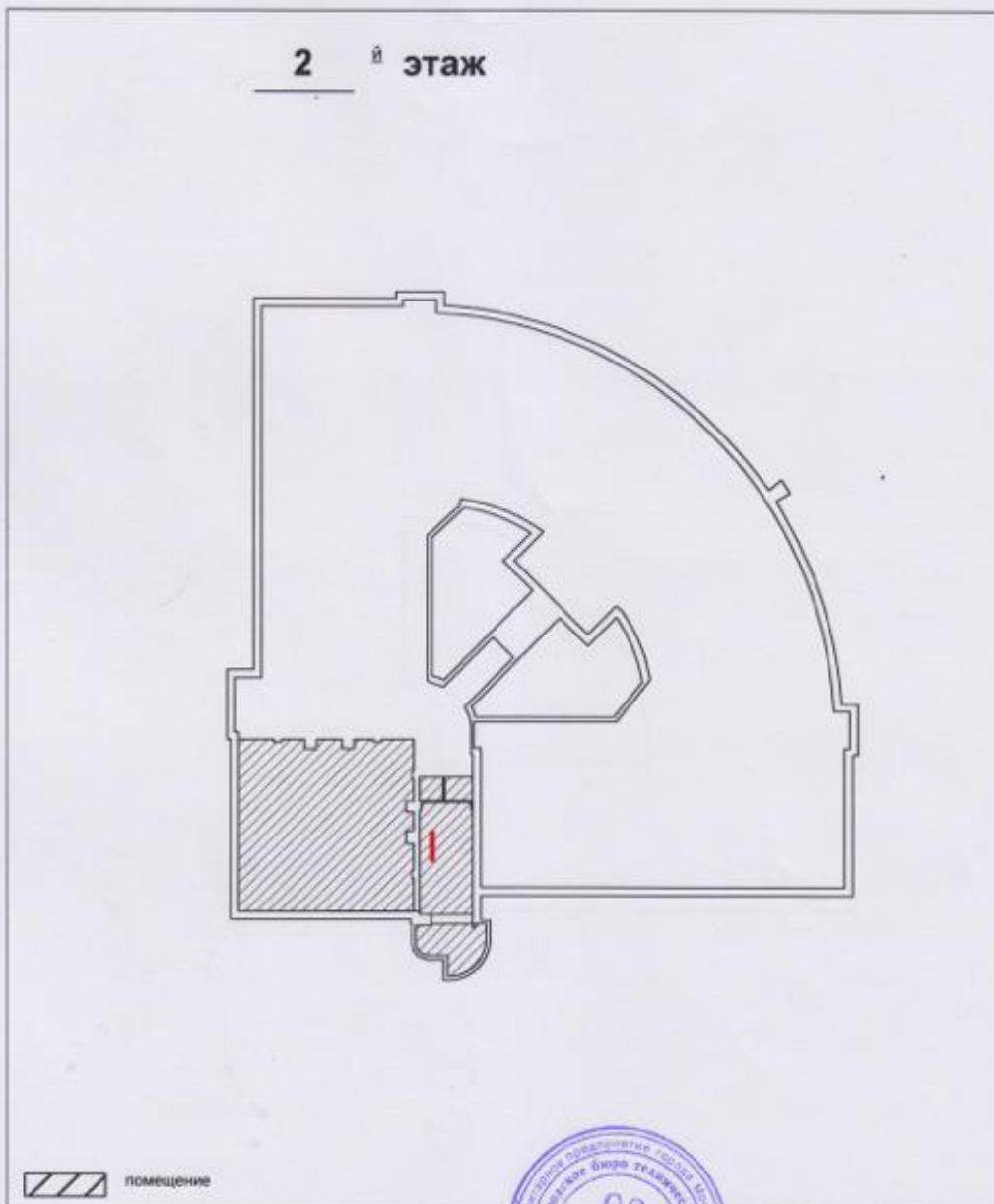
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ


Лист № 3, всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



 помещение

Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТВТИ

М. П.



Начальник Северного ТВТИ

Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

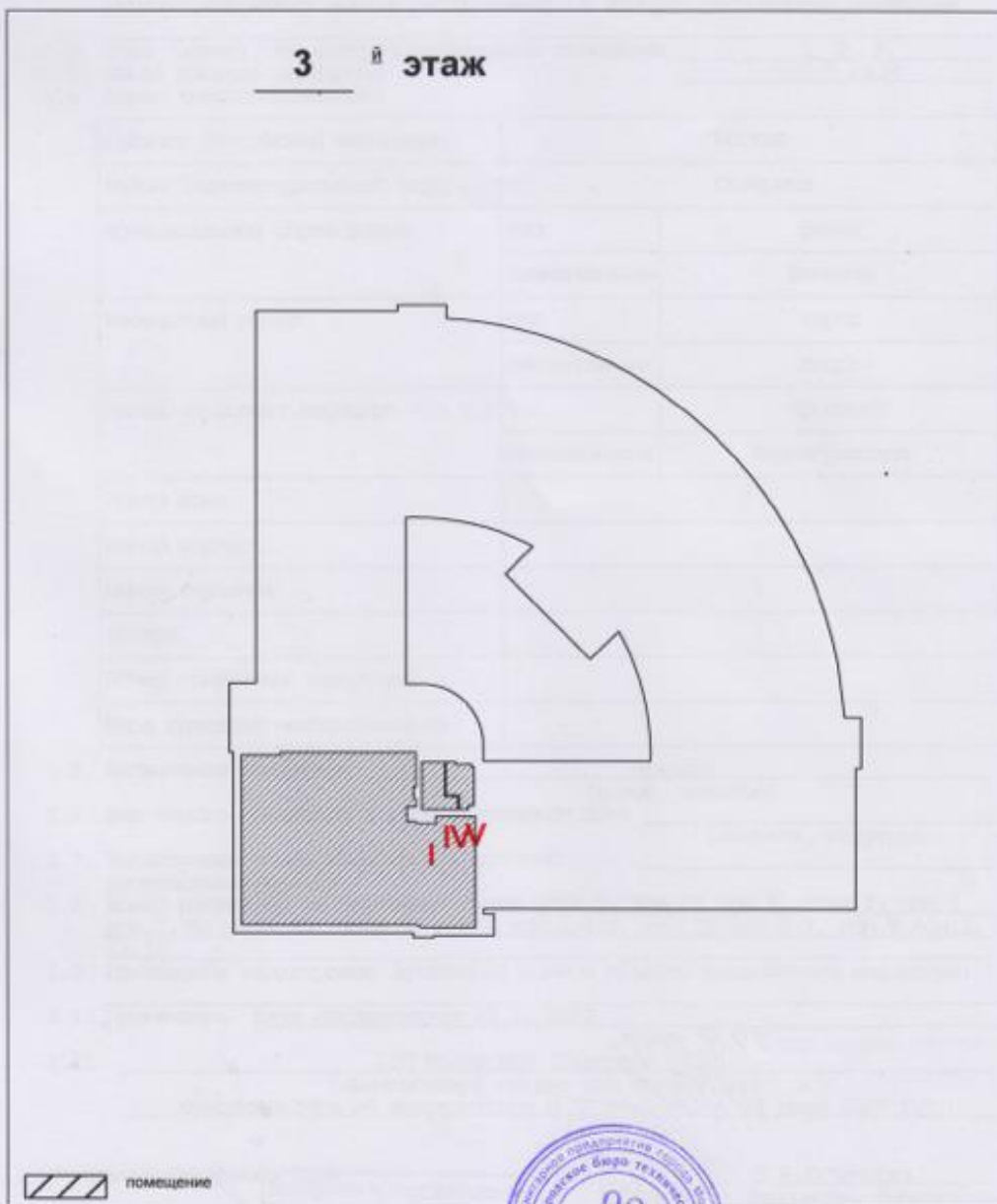
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4, всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



Начальник Северного ТБТИ

Ломоносова Г.А.  
Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)



## 12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

### Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/161600023/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a commercial property with a free purpose (Свободное назначение), 400 m², located at Belorusskaya street, 24C2, Moscow. The price is 70,000,000 RUB. The listing includes a photo of the building, a floor plan, and contact information for the agent, EGCH Продажа. The agent's phone number is +7 963 786-67-99 and +7 495 225-25-25. The listing also mentions that the property is located in a prime location, near the metro station Belorusskaya, and has a good view of the city.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/196683915/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for an office (Офис (B+)), 390.3 m², located at Leninsky Prospekt, 30C2, Moscow. The price is 51,400,000 RUB. The listing includes a floor plan of the office, a photo of the building, and contact information for the agent, EGCH Продажа. The agent's phone number is +7 917 579-36-68. The listing also mentions that the office is located in a prime location, near the metro station Динамо, and has a good view of the city.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/201388577/>

Каталог недвижимости Поиск по карте Открыть карту Жирный Выбранный рейтинг

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ГИИС + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Беговой > метро Динamo > улица Пруды

5 апр. 09:21 147 просмотров, 2 за сегодня

### Свободное назначение, 100 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Беговой, ул. Пруды, 7/9 [На карте](#)

Динamo - 19 мин. пешком Белорусская - 15 мин. пешком  
М. Савеловская - 10 мин. пешком

Ипотека от 142 270 ₽/мес  
Оставить заявку

15 000 000 ₽

150 000 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

ID 145182  
+7 925 543-52-76  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Тематика в КТ «Футуро Парт»  
От 14,9 млн до 20 млрд. 23 км от МКАД  
Риэл, Террас на крыше, Спекс и плюс,  
Школа, Детсады на месте!  
Тел: +7 495 005-42-99

Проектная декларация на сайте future-part.com/document. Застройщик: Village Estate.

Бизнес-центр LOFTEC  
Подача коммерческих помещений: 1-й этаж, 5 мин. до м. Савеловская  
Тел: +7 495 127-09-37

Проектная декларация на официальном сайте «Юмори»

«Бизнес Федерация»  
В продаже навалочные торговые помещения под зерновой бизнес, от 43 м<sup>2</sup>. Дальноход до 14%  
Тел: +7 495 191-13-21

Площадь: 100 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 9 Помещение: Занято

Продается Магазин (помещение) в отличном состоянии. Возможно под продуктивный магазин, аптеку, мужскую и женскую парикмахерскую, коворкинг, инстотра, цветы, школу танцев и английского языка. Свободная планировка, мощность можно увеличить до 45 кВт, реклама на фасаде, жилой массив Собственников!

<https://www.cian.ru/sale/commercial/204998927/>

Каталог недвижимости Поиск по карте Открыть карту Жирный Выбранный рейтинг

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ГИИС + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Пресненский > метро Белорусская > улица Гуруинский Вал

сегодня, 02:22 9 просмотров, 9 за сегодня

### Торговая площадь, 180 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Гуруинский Вал, 26С1 [На карте](#)

Белорусская - 4 мин. пешком Мажковская - 13 мин. пешком  
Новослободская - 21 мин. пешком

Ипотека от 360 410 ₽/мес  
Оставить заявку

38 000 000 ₽

211 112 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

ID 2549442  
+7 925 542-49-97  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

Продается помещение с долгосрочным арендатором. Продажа от собственника.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления  
+7 925 542-49-97  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

|            |                             |
|------------|-----------------------------|
| Цена       | 38 000 000 ₽                |
| Ставка     | 211 112 ₽ за м <sup>2</sup> |
| Налог      | НДС включен<br>6 333 333 ₽  |
| Тип сделки | ПГА                         |

+7 925 542-49-97  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

## Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/193440747/>

The screenshot shows a listing for an office space (Офис (В), 55,1 м²) in the 'Янское поле' business park. The listing includes the following details:

- Price:** 101 017 Р/мес. (22 000 Р за м² в год)
- Location:** Москва, САО, р-н Беговой, ул. 3-я Янского Поля, 2к13
- Features:** 55,1 м², 6 из 7 этажей, кабинетная планировка, лотки 3 метра.
- Availability:** Занято до апр 2019
- Agent:** Лисское Поле (Official Representative)
- Contact:** +7 495 150-60-22, +7 910 433-35-53

The listing also features several photos of the office interior and a map showing the location in the 'Янское поле' business park.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/203583484/>

The screenshot shows a listing for an office space (Офис (В), 440 м²) in the 'Янское поле' business park. The listing includes the following details:

- Price:** 733 334 Р/мес. (20 000 Р за м² в год)
- Location:** Москва, САО, р-н Беговой, ул. 3-я Янского Поля, 2к13
- Features:** 440 м², 4 из 7 этажей, свободно.
- Availability:** Свободно
- Agent:** Альбина Одицова (Official Representative)
- Contact:** +7 925 111-84-21

The listing also features several photos of the office interior and a map showing the location in the 'Янское поле' business park.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/203075072/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for an office space of 140 m² located at the intersection of Bezymyannaya and Yankovskaya streets in Moscow. The price is 233,380 rubles per month. The listing includes a large photo of the office interior, a table with key details, and a contact information box for Hezen Capital.

| Площадь | Этаж   | Помещение |
|---------|--------|-----------|
| 140 м²  | 4 из 5 | Свободно  |

Уникальный номер офиса - 4079.  
Сдается офис, прямая аренда от собственника, возможны каникулы.  
Обустройство склада возможно при просмотре.  
Офис расположен по адресу: Москва, 1 - улица Янковского поля д.17, Рядом станция метро: Белорусская[10 мин. пешком], Округ: ЦАО.  
БЦ в собственности.  
Для Арендаторов от 1-3 машиномест на парковке 9000руб. (Рубл руб) в месяц (247).

<https://www.cian.ru/rent/commercial/204047581/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for an office space of 51,2 m² located in the 'Zolotoy Vek' business center in Moscow. The price is 102,399 rubles per month. The listing includes a large photo of the building exterior, a table with key details, and a contact information box for RIZELTI GAID.

| Площадь | Этаж   | Помещение | Класс |
|---------|--------|-----------|-------|
| 51,2 м² | 8 из 9 | Свободно  | B+    |

Бизнес-центр "Золотой век" класса B+  
Аренда помещения площадью 51,2 кв.м  
Стоимость кв. метра 24 000 руб. в год, включая НДС, возможен торг  
Бизнес-центр "Золотой век" расположен по адресу: 3-я Янковского Поля улица, 18, Москва. До станции метро Белорусская пешком 10-15 минут.



## 13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

*Дата*

№ 1272-07

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Круглов Николай Терентьевич**

Паспорт 46 02 №871020 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*  
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Москва





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1 « 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Круглову Николаю Терентьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 02 » февраля 20 21 г.

ОО «Обикс», Москва, 2017 г., «В». Лицензия № 05-05-003 640 РД. ТЭ М 741. Тел: (880) 796-47-43, www.obiks.ru







СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R2517

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Круглов Николай Терентьевич</b>  |  |  |  |
| <b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском 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.  |  |  |  |
| <b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».   |  |  |  |
| <b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): 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)  |  |  |  |
| <b>Страховая сумма</b>   | <b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b> | <b>Франшиза</b>  | <b>Страховая премия</b>  |
| 30 000 000 руб. 00 коп.<br>(Тридцать миллионов рублей 00 копеек)   | Не установлен  | Не установлена   | 19 500 руб. 00 коп.<br>(Девятнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) |
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>   |  | 0,065%   |  |
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>  |  | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2018 г. |  |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>   |  | с «18» июня 2018 г.  | по «17» июня 2019 г.   |
| <b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).<br>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:

  
М.П. Д.Г. Пудан /



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R3324

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

**СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»**

Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8, стр.1

**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.

|  |   |
|--|---|
| <b>Страховая сумма</b><br>100 000 000 руб. 00 коп.<br>(Сто миллионов рублей 00 копеек) | <b>Страховая премия</b><br>44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) |
|--|---|

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b><br>(в % от страховой суммы) | 0,044 % от страховой суммы |
|--|----------------------------|

|   |  |
|---|--|
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b> | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2018 г. |
|---|--|

|  |                         |                          |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b> | с «02» сентября 2018 г. | по «01» сентября 2019 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.А. Иудин/

М.П. Для страховых документов

  
МОСКВА \* 2008/19/01

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 22 августа 2018г.