

«УТВЕРЖДАЮ»  
Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

### **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 436/19**

справедливой (рыночной) стоимости нежилых помещений (2 ед.)  
расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	04.12.2019 г.
Дата составления отчета:	04.12.2019 г.
Заказчик:	ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Аруджи - фонд недвижимости 1»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2019

**Заместителю  
Генерального директора  
ООО ВТБ Капитал Пенсионный  
резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Аруджи – фонд недвижимости 1»  
Постникову Е.А.**

**Уважаемый Евгений Александрович!**

На основании Задания на оценку к Дополнительному соглашению № 15 от 04.12.2019 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», Оценщик произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки:

- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.10.2019 г., кадастровый номер: 77:01:0004016:4632);

- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.10.2019 г., кадастровый номер: 77:01:0004016:4633).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 04 декабря 2019 года с использованием сравнительного и доходного подходов.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

**20 094 000 (Двадцать миллионов девяносто четыре тысячи) рублей, без учета НДС**

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки .....	7
2.2.	Международные стандарты .....	7
2.3.	Федеральные стандарты оценки .....	7
2.4.	Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков .....	7
2.5.	Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки .....	7
2.6.	Используемая терминология .....	7
2.7.	Вид оцениваемой стоимости и результат оценки .....	11
<b>3.</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....</b>	<b>14</b>
3.1.	Допущения .....	14
3.2.	Заявление о соответствии .....	14
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>15</b>
4.1.	Сведения о Заказчике .....	15
4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора .....	15
4.3.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	16
<b>5.</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>18</b>
6.1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	18
6.2.	Цель оценки .....	18
6.3.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	18
6.4.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	18
6.5.	Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	18
6.6.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	18
<b>7.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>20</b>
7.1.	Идентификация Объекта оценки .....	20
7.2.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	20
7.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	20
7.4.	Описание местоположения объекта оценки .....	23
7.5.	Анализ наиболее эффективного использования .....	24
<b>8.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>26</b>
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	26
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	30
8.3.	Рынок офисной недвижимости Москвы .....	31
8.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	37
8.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	40
8.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки .....	44
<b>9.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>45</b>
9.1.	Последовательность определения стоимости .....	45
9.2.	Рыночный (сравнительный) подход .....	48
9.3.	Доходный подход .....	50
9.4.	Затратный подход .....	52
9.5.	Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода .....	53
9.6.	Определение стоимости в рамках доходного подхода .....	63
<b>10.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>75</b>
10.1.	Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	76
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>		

---

<b>ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>79</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	79
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	79
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ</b>	<b>80</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>85</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>89</b>

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

<b>Объект оценки</b>	<p>Нежилые помещения в количестве 2 единиц:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.10.2019 г., кадастровый номер: 77:01:0004016:4632);</li> <li>- нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1 (Выписка из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.10.2019 г., кадастровый номер: 77:01:0004016:4633).</li> </ul>
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	<p>Субъект права: Общество с ограниченной ответственностью «Инкор Инвест», ИНН 7702562701; ОГРН 105774682280          Вид права – собственность          Ограничение (обременение) права: не зарегистрировано</p>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</b>	<p>Право собственности          Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»:          «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>
<b>Цели оценки:</b>	<p>Определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки.</p>
<b>Определение вида стоимости, подлежащей оценке</b>	<p>Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н)</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).</p>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	<p>Для осуществления сделок по приобретению объекта оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв (далее – Фонд), для определения стоимости имущества Фонда в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», а также реализация объекта оценки из состава имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1» под управлением ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв.</p> <p>Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не</p>

	предусматривается.
<b>Дата определения стоимости</b>	04.12.2019 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	04.12.2019 г. – 04.12.2019 г.
<b>Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.</li> <li>4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.</li> <li>8. Итоговая стоимость определяется без учета НДС.</li> <li>9. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</li> </ol>
<b>Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость</b>	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

### 2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

### 2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

### 2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.1. - 2.3., при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

### 2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 2.2 и 2.3 Стандарты.

### 2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

<b>Объект Оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Цена</b>	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
<b>Стоимость Объекта Оценки</b>	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
<b>Итоговая стоимость Объекта Оценки</b>	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<b>Подход к оценке</b>	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<b>Дата определения</b>	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки

<b>стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)</b>	
<b>Допущение</b>	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
<b>Объект-аналог</b>	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<b>Затратный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

<b>Виды стоимости</b>	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; Кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
<b>Инвестиционная стоимость</b>	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
<b>Ликвидационная стоимость Объекта Оценки</b>	Это 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. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии с «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

<b>Отчет об оценке</b>	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
<b>Принципы составления Отчета об оценке</b>	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

<b>Рыночная стоимость</b>	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
<b>Кадастровая стоимость</b>	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

#### Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

<b>Недвижимое имущество, недвижимость</b>	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
<b>Право собственности</b>	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
<b>Право аренды</b>	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

#### Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997.

<b>Потенциальный валовой доход</b>	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
<b>Действительный валовой доход</b>	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
<b>Операционные расходы</b>	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
<b>Чистый операционный доход</b>	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
<b>Накопленный износ</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Физический износ (устаревание)</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Экономическое устаревание (износ)</b>	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
<b>Функциональное устаревание (износ)</b>	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru):

<b>Денежный поток</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Дисконтирование денежного потока</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве</b>	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
<b>Контроль</b>	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
<b>Капитализация дохода</b>	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
<b>Риск</b>	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
<b>Ставка капитализации</b>	Делитель, используемый при капитализации
<b>Ставка отдачи (доходности)</b>	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
<b>Ставка дисконтирования</b>	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
<b>Ценовой мультипликатор</b>	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<b>Входная цена</b>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<b>Выходная цена</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<b>Ожидаемый поток денежных средств</b>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<b>Справедливая стоимость</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<b>Доходный подход</b>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<b>Исходные данные</b>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<b>Исходные данные 1 Уровня</b>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные 2 Уровня</b>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<b>Исходные данные 3 Уровня</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

<b>Подтверждаемые рынком исходные данные</b>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
<b>Участники рынка</b>	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
<b>Наиболее выгодный рынок</b>	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
<b>Операция на добровольной основе</b>	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<b>Премия за риск</b>	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
<b>Затраты по сделке</b>	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
<b>Транспортные расходы</b>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Степень объединения или разбивки активов, или обязательств в МСФО в целях признания.
<b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

## 2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку к дополнительному соглашению № 15 от 04.12.2019 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или

отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

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

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

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

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

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

## 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

### 3.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Всю информацию оценщик получает от заказчика оценки. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
7. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
8. Стоимость оцениваемого объекта согласно заданию на оценку определяется без учета налога на добавленную стоимость (НДС) <sup>1</sup>
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

### 3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Делов А.И.



<sup>1</sup> Согласно Федеральному закону № 303-ФЗ от 03.08.2018 налог на добавленную стоимость с 01.01.2019г. составляет 20%

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1»
Место нахождения	123112, Россия, г. Москва, наб. Пресненская, д.10, этаж 15, помещение III, комната 20
ОГРН	1027722009941
Дата присвоения ОГРН	24.10.2002 г.

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 0991R/776/90593/18 от 29 ноября 2018 г., период страхования: с 29 ноября 2018 г. по 31 декабря 2019 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте

	<p>оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

#### **4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, 2 этаж, помещение №ХIII, Комн. 90,80,87
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90001/19 от 01 января 2019 г., период страхования: с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г., лимит ответственности страховщика – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

**5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ  
ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ  
ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ  
КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ  
ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Иные организации и специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку к Дополнительному соглашению № 15 от 04.12.2019 г. к Договору № ФО/72-2013 от «01» ноября 2013 года об оценке имущества, заключенный ООО ВТБ Капитал Пенсионный резерв Д.У. ЗПИФ недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

### 6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

### 6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1».

### 6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м, этаж расположения 1, кадастровый номер: 77:01:0004016:4632	Обоснованно не применялся	16 783 000	15 019 000
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1, кадастровый номер: 77:01:0004016:4633	Обоснованно не применялся	4 371 000	4 015 000

### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС, составляет:

**20 094 000 (Двадцать миллионов девяносто четыре тысячи) рублей, без учета НДС**

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м, этаж расположения 1	77:01:0004016:4632	140,00	15 901 000
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1	77:01:0004016:4633	33,00	4 193 000

## 6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик

Делов А.И.



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является Недвижимое имущество, входящее в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Аруджи – фонд недвижимости 1».

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв. м, этаж расположения 1 кадастровый номер: 77:01:0004016:4632;
- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1, кадастровый номер: 77:01:0004016:4633)

### 7.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены ниже:

1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.10.2019 г.;
2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах на объект недвижимости от 01.10.2019 г.

*Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении к Отчету.*

### 7.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

#### Объект оценки:

Нежилые помещения, общей площадью 177 кв.м. расположенные по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43

#### Оцениваемые права

Собственность

#### Обременения оцениваемых прав

Не зарегистрированы

#### Субъект права

Общество с ограниченной ответственностью «Инкор Инвест», ИНН 7702562701; ОГРН 105774682280

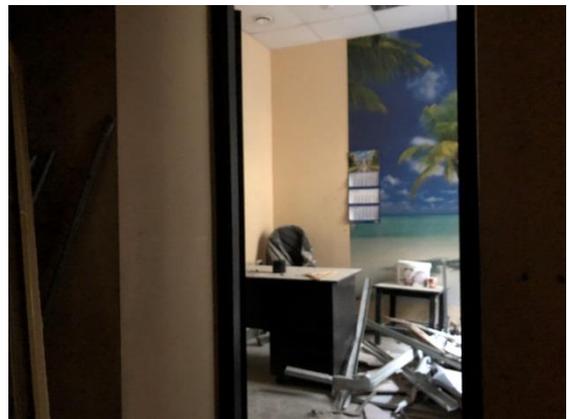
Основные характеристики Объекта оценки приведены в таблице:

**Таблица 7-1 Общая характеристика Объекта оценки**

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Расположение помещения	Общая площадь	Состояние помещения
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4632	1 этаж	140	Без отделки (в состоянии ремонта)
2	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	77:01:0004016:4633	1 этаж	33	Без отделки (в состоянии ремонта)

Источник: составлено Оценщиком

## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА



## Классификация здания

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. Для этого была разработана единая классификация объектов офисной недвижимости.

Ниже представлен перечень стандартных критериев, по которым классифицируются офисные здания, и результаты классификационного анализа на основании данных об оцениваемом здании. Офисное здание класса А должно соответствовать или превышать установленный минимум в 16 из 20 нижеследующих стандартных критериев. Офисное здание класса В должно соответствовать не менее, чем 10 из 20 приведенных критериев. Офисное здание класса С соответствует менее, чем 8 из 20 приведенных критериев.

В соответствии с общепринятыми нормами на рынке недвижимости оцениваемое здание должно быть отнесено к классу «В».

**Таблица 7-2 Классификация здания**

№	Критерий	Наличие	Комментарий
1	Высококачественная стандартная отделка, современные системы инженерного оборудования здания, включая BMS (система управления зданием).	-	Отделка среднего офисного уровня (во вновь отремонтированных помещениях – высокого). Нет единой концепции в офисных помещениях. Примерно в половине офисных помещений требуется косметический ремонт. Он производится при выезде из офиса арендатора/субарендатора. Вытяжная вентиляция на 2-6 эт., в мансарде и в большинстве подвальных помещений – приточно-вытяжная. Кондиционирование в офисах децентрализованное, в мансарде – единая сплит-система.
2	Профессиональное управление зданием.	+	Управляющая компания арендует все помещения и сдает в субаренду арендопригодные. Занимается подбором субарендаторов. Инженерно-техническое обеспечение осуществляется службами эксплуатирующей организации. В штате главный инженер, главный энергетик, специалисты по обслуживанию инженерных сетей и коммуникаций.
3	Хорошее расположение здания в границах офисного района, удобный подъезд и транспортное сообщение.	+	Здание расположено в ЦАО на оживленной улице в 500 метрах от метро Белорусская-кольцевая, от ул. Тверская, в 700 метрах от метро Менделеевская в деловой офисной зоне города.
4	Система кондиционирования: не ниже 2-трубной, либо соответствующий ей аналог.	-	Кондиционирование децентрализованное. Арендаторы оснащают офисы кондиционерами самостоятельно, по согласованию с гл. энергетиком.
5	Подвесные потолки.	+	Подвесной потолок "Армстронг" со встроенными светильниками.
6	Высота от пола до подвесного потолка в среднем 2,7 м.	+	Высота от пола до подвесного потолка 3 – 3,4 м, в мансарде потолки параллельны скату крыши (нет чердачного помещения).
7	Эффективная открытая планировка этажа (конструкция с несущими колоннами).	-	Здание 1914 г. постройки. Планировка закрытая. Кабинетная система. Этажи разновысотные, много переходов и лестниц. По внешнему периметру здания на всех этажах коридор (за исключением фасада здания). Повсеместные перепланировки. Нет единой концепции
8	Трехсекционный короб для электрического, телефонного и компьютерного кабелей, либо фальшпол (или возможность его установки).	+	От 1 до 3-х секционный короб, слаботочные кабели проведены в отдельных лотках, гофротрубах, частично в стенах в виниловых трубах. Фальшпол отсутствует.
		-	
9	Современные, высококачественные окна, их рациональное расположение.	+	Качественный ПВХ профиль и 1-камерные стеклопакеты. Окна по наружным боковым стенам (коридорные) практически отсутствуют.
		-	
10	Современные высокоскоростные лифты с периодом ожидания не более 30 секунд.	-	Пять не скоростных пассажирских лифтов пр-ва Испании (в т.ч. 2 на 1 тыс. кг, 2 на 300 кг, 2006 г. ввода, 1 - на 300 кг 2007 г.ввода)
		+	
11	Подземная парковка.	-	Подземная парковка отсутствует.

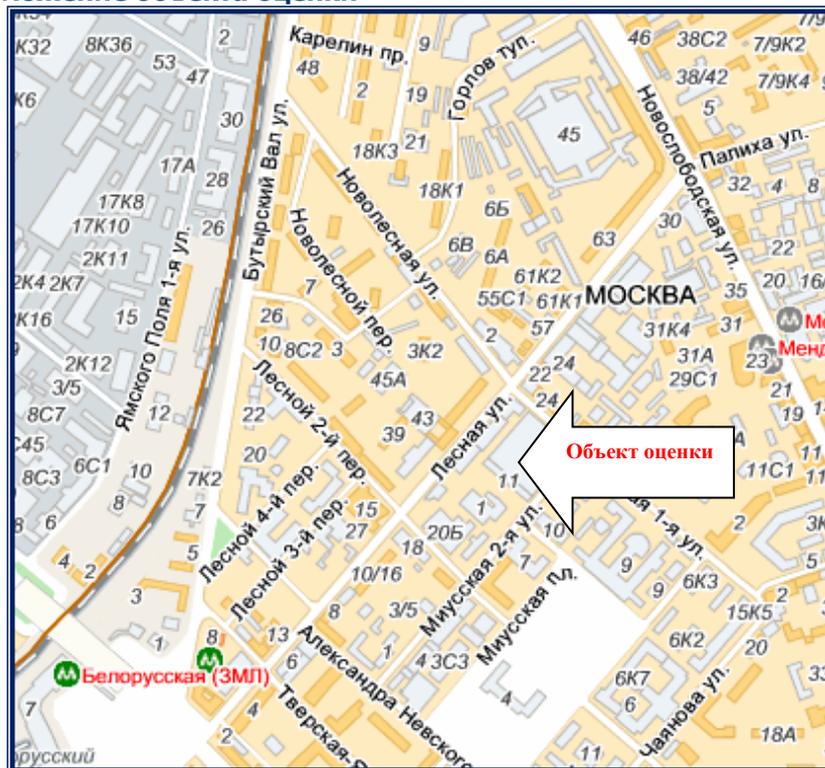
№	Критерий	Наличие	Комментарий
12	Качественные материалы, использованные в отделке помещений общего пользования.	+	В с/у применены качественные материалы, отвечающие санитарным требованиям (стены и полы облицованы керамической плиткой, потолки подвесные, установлено новое сантехническое оборудование). В коридорах, лифтовых холлах, на лестничных маршах – в основном керамогранит (частично – линолеум, ламинат), стены оштукатурены и окрашены, потолки подвесные типа Армстронг со встроенными светильниками. Оборудованы 2 современные входные группы (с ул. Лесная и со двора от парковки).
13	Соотношение парковочных мест (наземных и подземных) не менее 1 места на 100 кв. м арендуемой площади здания.	-	Наземная парковка всего 22 м/м на огороженной прилегающей территории.
14	Качественный провайдер телекоммуникационных услуг в здании;	+	Провайдеры: МГТС, ООО "Совинтел" (оптоволокно, 4 потока).
15	Два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания (мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора должна быть не меньше 50 Вт на 1 кв. м. полезной площади + 20 Вт, дополнительно выделенных для освещения).	-	Один источник электроснабжения.  Мощность электроснабжения для низковольтных сетей арендатора больше 50 Вт на 1 кв.м.
		+	
16	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия 400–450 кг на 1 кв.м.	-	Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия не превышает 200 кг на 1кв.м
17	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание.	+	Установлена современная система контроля доступа с применением электронных пропусков.
18	Кафетерий/столовая для сотрудников и другие удобства.	+	В здании есть предприятия общественного питания (отдельные входы с фасада здания).
19	Глубина этажа от окна до окна не более 18–20 м.	+	Глубина этажа по фасаду и дворам 16 - 17 м., по боковым стенам 7-8 м, наружные боковые стены (коридорные) практически без окон.

Источник: составлено Оценщиком

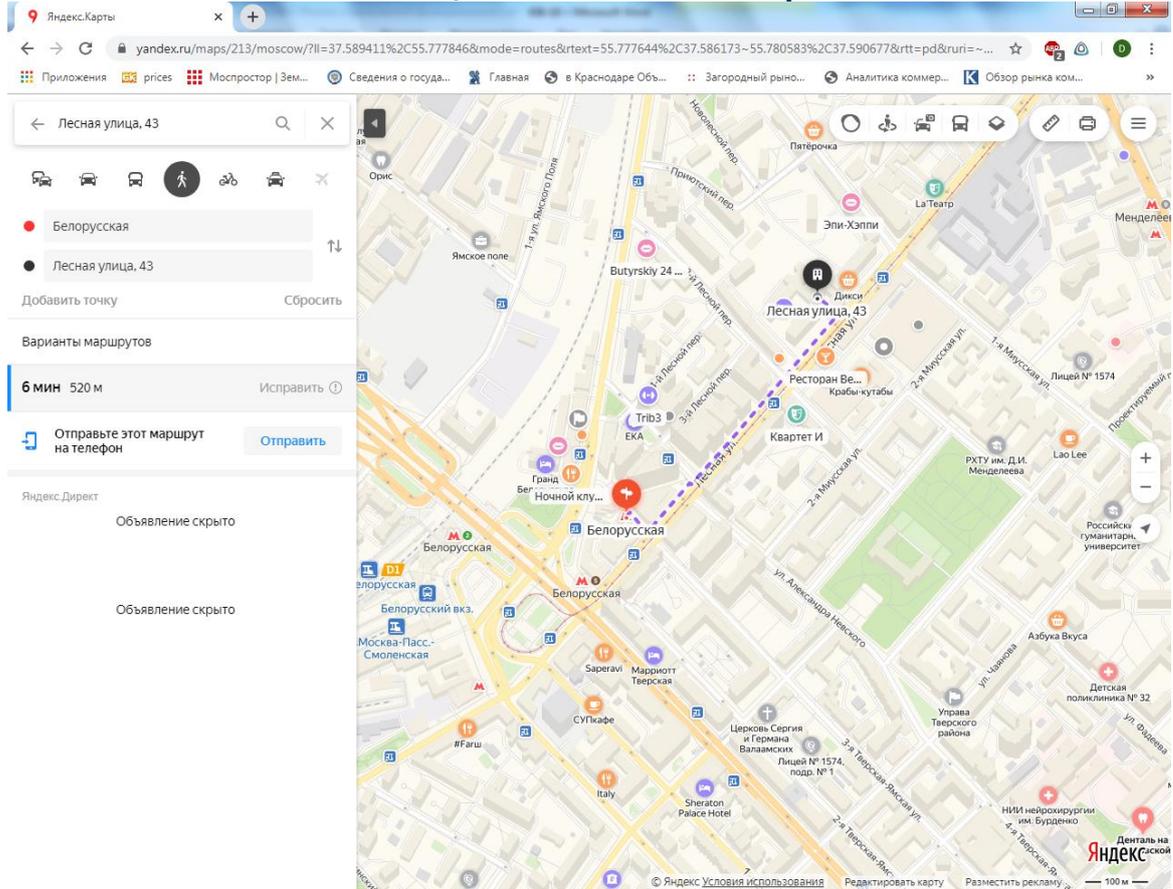
#### 7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В качестве объекта оценки выступают нежилые помещения общей площадью 177 кв.м. в отдельно стоящем нежилом административном здании. Здание расположено в Центральном административном округе г. Москвы, в середине Лесной улицы. Ближайшие станции метро: Белорусская кольцевая, Менделеевская. На противоположной стороне улицы, напротив здания расположен 4-й троллейбусный парк, на месте которого запланировано строительство элитного жилого комплекса (начало строительства предполагалось в 2008-2009 г., но было приостановлено в связи с экономическим кризисом).

#### Схема 1. Расположение объекта оценки



### Схема 1. Расположение объекта оценки относительно метро



**Таблица 7-3 Анализ местоположения**

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
1. Местоположение	Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы.
2. Плотность застройки	Около 70%.
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
1. Тип застройки окружения	Район расположения объекта оценки характеризуется офисной застройкой.
<b>Транспортная доступность</b>	
1. Характеристика доступности	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшие станции метро от оцениваемого здания - «Менделеевская», «Белорусская», «Новослободская».
2. Виды транспорта.	Доступ к объекту оценки осуществляется на индивидуальном автомобильном транспорте, а также общественным транспортом
<b>Состояние окружающей среды</b>	
1. Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы.
2. Уровень шума	Уровень шума - в пределах допустимого.
3. Интенсивность движения транспорта	Высокая
4. Благоустройство территории:	Озеленение соответствует норме; Асфальтное покрытие хорошее; Есть возможность парковки у здания.
<b>Основные выводы</b>	
1. Использование здания в качестве офиса выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность с точки зрения владельцев индивидуальных автотранспорта и пользователей общественного транспорта.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения офисного здания.	

### 7.5. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно,

юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано». Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

#### Юридическая разрешенность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие объекты не нарушают имеющиеся законодательные ограничения. В связи с этим юридически допустимо использовать объект оценки в качестве нежилого помещения.

#### Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Оцениваемый объект находится в рабочем состоянии, снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями.

Таким образом, объекты оценки находятся в пригодном состоянии для дальнейшей эффективной эксплуатации в качестве нежилых помещений коммерческого назначения.

#### Финансовая оправданность

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта недвижимости: передача помещений в аренду.

#### Максимальная продуктивность

Расчет максимальной доходности Объекта недвижимости возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Местоположение объекта оценки в квартале административной застройки обеспечивает максимальную доходность именно в варианте использования объекта оценки в качестве помещения офисного назначения. Оптимальным использованием объекта оценки является использование его в качестве помещения офисного назначения.

## **Вывод**

***Наиболее эффективное использование объекта оценки среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов – в качестве помещений офисного назначения.***

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На справедливую стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

#### Макроэкономические показатели<sup>2</sup>

В первую очередь стоит упомянуть сообщение Минэкономразвития, в котором ведомство заявляло об ускорении российского ВВП в сентябре до 2% в годовом выражении после уточненных 1,7% в августе. По оценке министерства, в III квартале ВВП ускорился до 1,9% с 0,9% по итогам II квартала, а рост ВВП по итогам января-сентября Минэкономразвития оценило в 1,2%. Однако в ведомстве при этом отметили, что резкое ускорение роста ВВП в III квартале носит неустойчивый характер, оно объясняется разовыми факторами, и рост в IV квартале может замедлиться до 1,4-1,5%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

Одной из причин ускорения роста ВВП в сентябре может быть динамика промышленного производства. По данным Росстата, в сентябре 2019 года рост промышленного производства ускорился до 3% после увеличения на 2,9% в августе. По итогам девяти месяцев 2019 года промышленное производство выросло на 2,7%. Однако с исключением сезонного и календарного факторов, промпроизводство в сентябре сократилось на 0,1%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции замедлился до 2,5% после 3,1% в августе. Рост выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» ускорился до 3,2% после 2,7% месяцем ранее. Сегмент «Электроэнергия, газ и пар» ускорил свой рост до 3,8% после 2,1% в последнем месяце

<sup>2</sup> <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika dannye za oktyabr 2019 goda/>

лета. В то же время в сегменте «Водоснабжение» августовский рост выпуска на 4,1% сменился снижением на 1,8%.

#### Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь'19	+2,3	+3,4	+2,5	-1,8
Июль'19	+3,0	+2,8	+1,7	+1,6
Август'19	+3,1	+2,7	+2,1	+4,1
<b>Сентябрь'19</b>	+2,5	+3,2	+3,8	-1,8
<b>Январь-сентябрь'19</b>	<b>+3,6</b>	<b>+2,2</b>	<b>+0,8</b>	<b>+1,4</b>

Таким образом, все сегменты промпроизводства за исключением «Водоснабжения» показали положительную динамику по итогам сентября, при этом ускорению общего показателя промпроизводства способствовало улучшение динамики сегментов «Обрабатывающие производства», а также «Электроэнергия, газ и пар». Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

#### Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности.

 Вид продукции	Январь-сентябрь 2019	Сентябрь 2019 / Сентябрь 2018	Январь-сентябрь 2019 / Январь-сентябрь 2018
Добыча угля, млн тонн	321	+1,7%	-1,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	420	-0,1%	+1,9%
Природный газ, млрд м3	475	-4,1%	+1,3%
Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн	21,7	+33,6%	+60,9%
Мясо скота, млн тонн	2,0	+7,9%	+7,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,5	+2,2%	-3,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,2	-5,0%	+0,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	112	+7,4%	+14,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,1	+0,8%	-1,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	16,6	+7,4%	+6,9%
Цемент, млн тонн	45,2	+6,6%	+8,6%
Бетон товарный, млн м3	25,8	+3,3%	+16,1%
Прокат готовый, млн тонн	46,1	-2,0%	-0,4%
Трубы стальные, млн тонн	9,4	+5,9%	+3,1%
Автомобили легковые, млн штук	1,1	-0,6%	+1,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	109	+5,7%	-0,1%

Из интересных моментов отметим то, что выпуск в добывающем сегменте в сентябре 2019 года вырос на 2,5% на фоне прекращения роста добычи нефти (-0,1% в сентябре), сокращения добычи природного газа (-4,1%), а также увеличения добычи угля на 1,7%. При этом рост добычи «Газа горючего природного сжиженного и регазифицированного», который Росстат впервые отразил в

списке важнейших видов продукции месяцем ранее, составил 33,6%. По итогам девяти месяцев 2019 года добыча этого газа увеличилась на 60,9%. Вероятно, это объясняется наращиванием добывающих мощностей «Ямала СПГ». Кроме того, ведомство отметило, что в сентябре на 7,9% вырос объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

Касательно продовольственного сегмента, то здесь отметим ускорение роста выпуска мяса скота (до 7,9% с 5,2% месяцем ранее), а также возобновление роста производства мяса домашней птицы (+2,2% в сентябре). Вместе с этим, объем выпуска рыбы и рыбных продуктов снизился на 5% после сокращения на 6,8% месяцем ранее.

Тенденция восстановления производства стройматериалов в сентябре продолжилась, в том числе это касается и керамических кирпичей, однако объем их выпуска за январь-сентябрь по-прежнему показывает снижение на 1,4%. Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что снижение производства легковых автомобилей в сентябре замедлилось до 0,6% после сокращения на 3% месяцем ранее. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств увеличился на 5,7% после незначительного сокращения в августе на 0,2%.

Помимо этого, в конце октября Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2019 года. Он составил 10,28 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 8,81 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли.

Показатель		
	Январь-август 2019 г.	Справочно: Январь-август 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+10 276,9	+8 806,4
Доля убыточных предприятий	30,0%	30,8%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности		
	Сальдированный результат в январе-августе 2019 г., млрд руб.	Январь-август 2019 г. / Январь-август 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+160,4	-14,4%
Добыча полезных ископаемых	+2 826,6	-13,5%
Обрабатывающие производства	+2 740,2	+19,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+553,0	+28,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+527,2	+30,3%
Водоснабжение	+30,3	+38,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1810,8	+50,8%
Строительство	+112,5	+74,0%
Транспортировка и хранение	+851,4	+41,0%
Информация и связь	+285,6	+19,5%

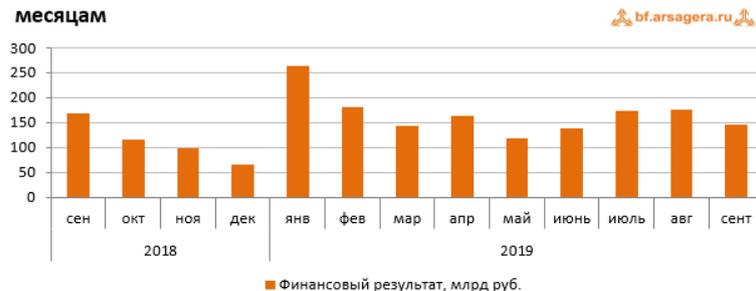
По итогам января-августа 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «Строительство» (сальдированный результат вырос на 74%), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (+50,8%), а также «Транспортировка и хранение» (+41%).

При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показал сегмент «Добыча полезных ископаемых» (-13,5%). Вероятно, причиной выступили более низкие средние цены на энергоносители в январе-августе 2019 года по сравнению с ценами за аналогичный период 2018 года. Стоит также отметить, что ослабление среднего курса рубля за январь-август 2019 года более чем на 6% по

сравнению с аналогичным периодом предыдущего года не смогло оказать существенной поддержки динамике сальдированного финансового результата сегмента.

Прибыль банковского сектора после 176 млрд руб. в августе составила 147 млрд руб. в сентябре. При этом прибыль Сбербанка за сентябрь составила 72,1 млрд руб. В сентябре прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 168 млрд руб. По итогам девяти месяцев 2019 года прибыль российских банков составила 1,5 трлн руб. по сравнению с прибылью в 1,07 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-сентябрь 2019 года составила 665,4 млрд руб.

**Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам**



Что касается прочих показателей банковского сектора в сентябре, то объем его активов за месяц увеличился на незначительные 0,3% до 95,5 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 235 млрд руб. (-0,7%), в то время как объем розничного кредитования увеличился на 273 млрд руб. (+1,6%). По состоянию на 1 октября 2019 года совокупный объем кредитов экономике составил 51 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне нахождения инфляции вблизи целевого уровня Банка России в 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о динамике потребительских цен в октябре, следует отметить, что в течение трех недель месяца цены не менялись, а на одной неделе цены увеличились на 0,1%. По итогам октября инфляция составила 0,1%. С начала года рост цен составил 2,4%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 3,8% после 4% месяцем ранее.

**Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.**



Месяц	2018	2019
Июнь	0,5%	0,0%
Июль	0,3%	0,2%
Август	0,0%	-0,2%
Сентябрь	0,2%	-0,2%
<b>Октябрь</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,1%</b>

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В октябре среднее значение курса доллара составило 64,4 руб. после 65 руб. за доллар месяцем ранее. К концу октября курс доллара составил 63,9 руб.

**Динамика официального курса доллара США в 2019 г.**



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'19	64,7	65,1	64,8
Июнь'19	65,1	63,1	64,2
Июль'19	63,1	63,4	63,2
Август'19	63,4	66,5	65,6
Сентябрь'19	66,5	64,4	65,0
<b>Октябрь'19</b>	<b>64,4</b>	<b>63,9</b>	<b>64,4</b>

Отметим, что Совет директоров Банка России 25 октября 2019 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п. до 6,5% годовых. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что замедление инфляции происходит быстрее, чем прогнозировалось, инфляционные ожидания продолжают снижаться, а темпы роста российской экономики по-прежнему остаются сдержанными. Кроме того, ЦБ отметил продолжение смягчения денежно-кредитных условий с момента предыдущего заседания, а также снижение доходностей ОФЗ и депозитно-кредитных ставок. Вместе с этим, по заявлению представителей ЦБ, сохраняются риски существенного замедления мировой экономики, а дезинфляционные риски преобладают над проинфляционными на краткосрочном горизонте. В этих условиях Банк России снизил прогноз годовой инфляции по итогам 2019 года с 4-4,5 до 3,2-3,7%. ЦБ заявил, что будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банка России.



#### Выводы:

- Рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, по итогам девяти месяцев 2019 года составил 1,2% в годовом выражении;
- Промпроизводство в сентябре 2019 года в годовом выражении выросло на 3%, а по итогам девяти месяцев 2019 года промышленное производство увеличилось на 2,7%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-августе 2019 года составил 10,3 трлн руб. по сравнению с 8,8 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,8 п.п. до 30%;
- Банковский сектор в сентябре заработал 147 млрд руб. прибыли. За январь-сентябрь 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в 1,5 трлн руб. по сравнению с 1,07 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в октябре 2019 года составил 0,1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция снизилась до 3,8% с 4% месяцем ранее;
- Величина ключевой процентной ставки ЦБ снижена на 50 п.п. до уровня 6,5%, при этом Банк России по-прежнему заявляет о возможном снижении ключевой ставки на ближайших заседаниях в случае развития ситуации в соответствии с базовым прогнозом;
- Среднее значение курса доллара США в октябре 2019 года составило 64,4 руб. по сравнению с 65 руб. в сентябре;

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка

недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 8-1 Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на нежилые помещения офисного назначения. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости г Москвы.

### 8.3. Рынок офисной недвижимости Москвы<sup>3</sup>

#### Основные показатели

Основные показатели за I полугодие 2019 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Общий объем предложения, млн. м <sup>2</sup>	6,1	5,8	4,0
Объем сделок, тыс. м <sup>2</sup>	142	172	22
Доля вакантных площадей	9,1%	7,7%	5,8%
Ставка аренды* руб./м <sup>2</sup> /год	24 800	13 500	12 100

#### Инвестиции

По итогам I полугодия 2019 г. объем инвестиций в сегмент офисной недвижимости составил \$179 млн., что на 15% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2018 г.

Доля инвестиций в офисные объекты Москвы составила 92% от общего объема (\$165 млн.).

Ставка капитализации по итогам 6 месяцев для офисных объектов составила:

для объектов класса А: 9,5 - 10%;

для объектов класса В+: 10 - 10,5%

для объектов класса В: 11% - 12%

#### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Ввод новых качественных площадей сохраняется на минимальном уровне. По итогам I полугодия 2019 г. объем нового предложения составил всего около 35 тыс. кв. м, что на 13% меньше

<sup>3</sup> <http://www.ricci.ru/ru/analytics>

показателя аналогичного периода 2018 г. - 40 тыс. кв. м. По итогам I полугодия 2019 г. совокупный объем предложения составил порядка 15,9 млн. кв. м.

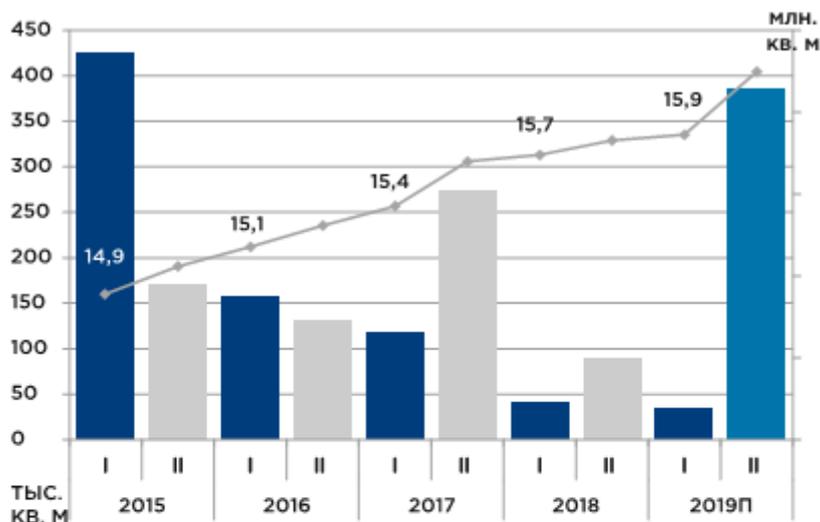
По заявлению девелоперов, во II полугодии 2019 г. к вводу планируется около 385 тыс. кв. м. Отметим, что 59% составят качественные бизнес-центры класса А.

Порядка 90% новых площадей (340 тыс. кв. м) будет введено в зонах ТТК и МКАД (57% и 31% соответственно). В центре Москвы усилится дефицит качественных офисов.

### Динамика спроса



### Динамика прироста объема предложения на офисном рынке Москвы



■ Новое строительство (I полугодие)

■ Прогноз

■ Новое строительство (II полугодие)

—●— Общее предложение

### СПРОС

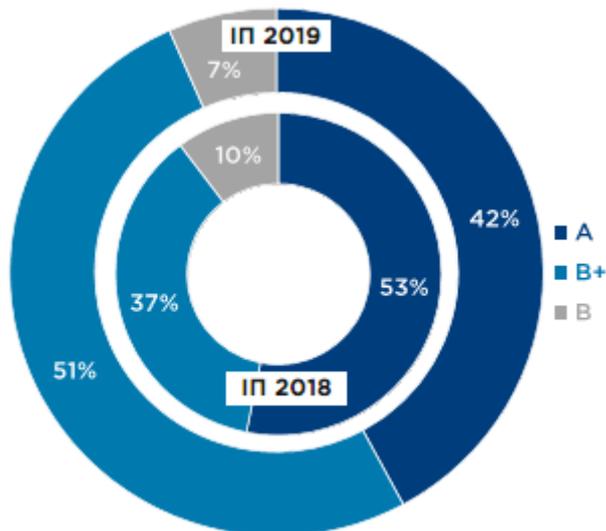
По итогам I полугодия 2019 г. совокупный объем всех реализованных сделок составил 440 тыс. кв. м, что соответствует показателю аналогичного периода 2018 г. - 441 тыс. кв. м.

Спрос в разрезе классности по итогам I полугодия 2019 г. сместился в сторону класса В+. Доля реализованных площадей в данных объектах составила 51% от общего объема (172 тыс. кв. м). Спрос на площади класса В+ сформирован несколькими крупными сделками в условиях ограниченного предложения объектов класса А. Количество сделок в зданиях класса А было

совершенно больше, но доля площадей составила только 42%(142 тыс. кв. м) от общего объема. В аналогичном периоде 2018 г. распределение реализованных площадей было в пользу класса А (53% и 176 тыс. кв. м). В классе В+ объем составил 121 тыс. кв. м.

Объем новых сделок составил 336 тыс. кв. м, что на 1,4% больше показателя I полугодия 2018 г. (332 тыс. кв. м).

### Структура спроса на офисные площади по классам

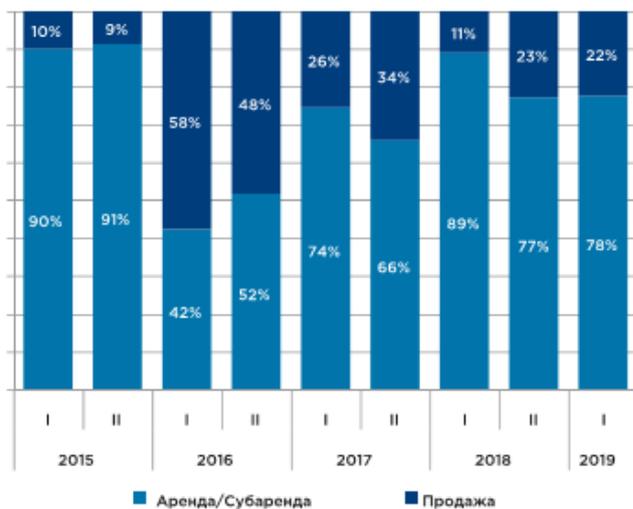


Несмотря на низкие темпы нового строительства в I квартале 2019 г., в целом в течение года объем введенных в эксплуатацию офисных площадей вырастет в 3,6 раза по сравнению с предыдущим годом и составит около 450 тыс. м<sup>2</sup>.

В I полугодии 2019 г. доля арендованных офисных помещений составила 78% от общего объема (261 тыс. кв. м). Напомним, что в I полугодии 2018 г. было арендовано 295 тыс. кв. м.

Объем приобретенных офисных помещений увеличился более чем в 2 раза по сравнению с I полугодием 2018 г. – с 36 до 75 тыс. кв. м.

### Изменение структуры спроса по типу сделок



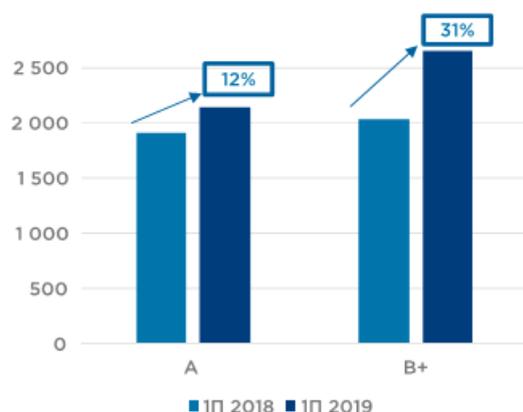
Источник: S.A.Ricci

В I полугодии 2019 г. средний размер сделки на офисном рынке увеличился на 15% по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. с 1 900 до 2 200 кв. м.

Примечательно, что для класса А величины показателей и динамика сопоставимы с общерыночными значениями – 1 910 и 2 140 кв. м в I полугодии 2018 и I полугодии 2019 гг. соответственно. В то время как для объектов класса В+ изменения были более выражены -

средний размер сделки увеличился с 2 030 до 2 650 кв. м.

### Средний размер сделки в объектах класса А и В+



По итогам I полугодия 2019 г. спрос в территориальном разрезе изменился по сравнению с I полугодием 2018 г. Наиболее востребованными были зоны Садового кольца (СК) и Третьего транспортного кольца (ТТК).

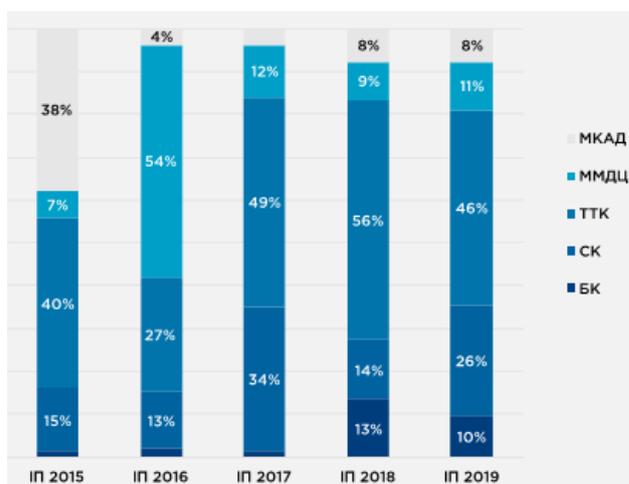
Доля арендованных и купленных офисных помещений в объектах, находящихся в зоне ТТК, составила 46% (153 тыс. кв. м), что на 15% меньше показателя I полугодия 2018 г. – 181 тыс. кв. м.

Объем реализованных сделок в объектах, расположенных в зоне СК, увеличился почти в 2 раза – с 45 до 86 тыс. кв. м. Такой результат был сформирован несколькими крупными сделками, что подтверждает тенденцию вымывания крупных офисных блоков центральной части Москвы.

Спрос на офисы в Деловом центре «Москва-Сити» (ММДЦ) увеличился относительно показателя прошлого года на 30% до 37 тыс. кв. м. Спрос на площади в ММДЦ поддерживается организациями банковского сектора: Росбанк арендовал более 15 тыс. кв. м во II-ой фазе БЦ «ОКО».

За последние 5 лет наблюдается увеличение спроса на объекты, расположенные в пределах Бульварного кольца. По итогам I полугодия 2019 г. в данной локации было куплено и арендовано 32 тыс. кв. м офисных помещений (10% от общего объема). Стоит отметить, что отсутствие ввода новых офисных объектов в центре Москвы и интенсивный спрос ведут к сокращению уровня вакантных площадей, особенно качественных крупных блоков.

### Динамика распределения спроса офисных помещений по кольцевым зонам Москвы



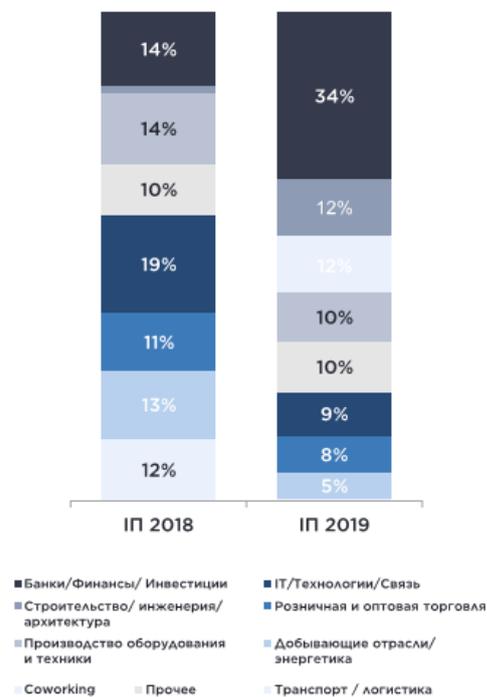
Спрос в отраслевом разрезе по итогам I полугодия 2019 г.:

-доля финансово-инвестиционных компаний составила около 34% от общего объема - 102 тыс. кв. м, что почти в 2,5 раза больше показателя аналогичного периода 2018 г. —43 тыс. кв. м;

-коворкинги продолжают развиваться—12% от общего объема (около 35 тыс. кв. м);

-представители строительных компаний приобрели и арендовали 35 тыс. кв. м (12% от общего объема).

### Динамика структуры спроса по отраслевой принадлежности



### ВАКАНТНОСТЬ

В I полугодии 2019 г. среднерыночный уровень вакантных площадей снизился относительно показателя конца 2018 г. на 1,3 п. п. и составил 7,7%. В I полугодии 2019 г. вакансии планомерно снижались во всех кольцевых зонах. Интенсивно площади уходят в центральных зонах столицы: Бульварное и Садовое кольцо – уровень вакантных площадей ниже среднерыночного.

За первые полгода 2019 г. уровень вакансии в классе А снизился на 2 п. п. (до 9,1%) и теперь средний уровень вакансии во всех классах ниже 10%. При этом в зоне Бульварного кольца показатель снизился почти на 5 п. п. за указанный период.

За первые 6 месяцев 2019 г. в классе В+ уровень вакантных площадей уменьшился с 9% до 7,7%, значительное падение вакансии наблюдается в зоне МКАД (почти на 6 п.п.).

Уровень вакантности в объектах класса В снизился до 5,8%.

По нашим прогнозам, во II полугодии 2019 г. средний уровень вакантных площадей продолжит снижение. По итогам 2019 г. мы ожидаем снижение среднерыночного значения еще на 2-3 п. п., однако, темпы будут замедляться в связи с вымыванием предложения.

### Динамика вакантности на рынке офисной недвижимости



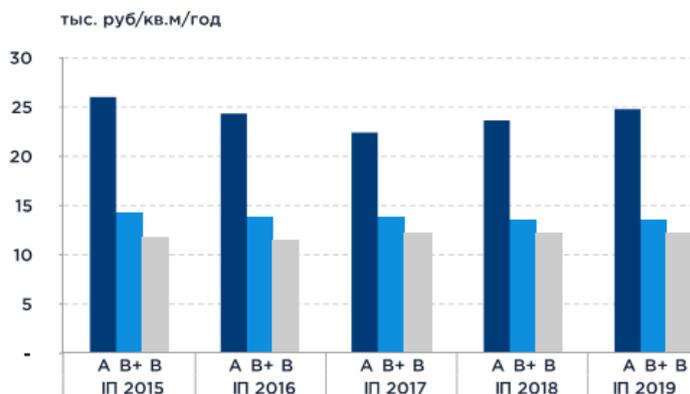
## СТАВКИ

В первой половине 2019 г. среднерыночный уровень арендной ставки плавно рос (менее 1%), превысив показатель 18 100 руб./кв. м/год. Давление в сторону роста арендной ставки подкрепляется устойчивым спросом и снижением уровня вакантных площадей.

В I полугодии 2019 г. драйвером роста арендой ставки выступает класс В+. За 6 месяцев 2019 г. мы наблюдали рост средневзвешенной арендой ставки в классе В+ на 3% (13 500 руб./кв. м/год). В классе А уровень арендной ставки остался неизменным (24 800 руб./кв. м/год.).

Тенденция к росту арендных ставок будет усиливаться. Интенсивность роста будет зависеть от запуска новых офисных объектов, арендная ставка которых будет учитывать ожидания рынка. Однако потенциал роста ограничен внутренним спросом и низкими темпами роста экономики.

### Диапазоны арендных ставок



### Диапазоны ставки капитализации

- Ставка капитализации по итогам 6 месяцев для офисных объектов составила:
  - для объектов класса А: 9,5 - 10%;
  - для объектов класса В+: 10 - 10,5%;
  - для объектов класса В: 11% - 12%.

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

Исследование публичной информации о ценах сделок на нежилую недвижимость показывает, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и т.п).

При определении справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже нежилых помещений на дату определения справедливой стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет ресурсов.

Согласно заданию на оценку стоимость оцениваемых объектов определяется без учета НДС.. У объектов с НДС налог вычтен из общей стоимости. Последующие расчеты и полученные результаты будут указываться без учета НДС.

**Таблица 8.4-1 Предложения по продаже помещений офисного назначения**

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Менделеевская	10 мин. Пешком	3	374	95 811	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207958917/">https://www.cian.ru/sale/commercial/207958917/</a>
2	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Последний пер., 24	Сухаревская	5 мин. пешком	1-4	2 100	99 207	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/220281700/">https://www.cian.ru/sale/commercial/220281700/</a>
3	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Каретная ул., 20С1	Цветной бульвар	11 мин. пешком	1-4	1 204,0	152 270	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/222088063/">https://www.cian.ru/sale/commercial/222088063/</a>
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Арбатская	10 мин. Пешком	Цоколь	222,8	112 208	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194935632/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194935632/</a>
5	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Дегтярный пер., 6С2	Тверская	5 мин. Пешком	1-6	3 916	117 020	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/215776467/">https://www.cian.ru/sale/commercial/215776467/</a>
6	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Потаповский пер., 5С4	Добрынинская	4 мин. Пешком	1-6	6 679,40	149 715	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/219873470/">https://www.cian.ru/sale/commercial/219873470/</a>
7	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 38А	Курская	11 мин. Пешком	1-2	1362,8	130 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/213954205/">https://www.cian.ru/sale/commercial/213954205/</a>
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Казакова, 8С2	Курская	5 мин. Пешком	4	871,4	97 544	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/204462512/">https://www.cian.ru/sale/commercial/204462512/</a>
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13с2	Красные ворота	7 мин. Пешком	2	544	110 110	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/220625325/">https://www.cian.ru/sale/commercial/220625325/</a>
10	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Тессинский пер., 4С1	Чкаловская	14 мин. Пешком	1-5	1 896	131 857	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/221839832/">https://www.cian.ru/sale/commercial/221839832/</a>
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 4	Цветной бульвар	9 мин. Пешком	Цоколь	500	160 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214064176/">https://www.cian.ru/sale/commercial/214064176/</a>
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Уланский пер., 22С1	Сретенский бульвар	5 мин. Пешком	3 и 6	1 706,8	110 833	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218502748/">https://www.cian.ru/sale/commercial/218502748/</a>
13	Офис	ОСЗ	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Николаямская ул., 49С1	Площадь Ильича	13 мин. Пешком	1-6	1 847,4	124 499	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217163874/">https://www.cian.ru/sale/commercial/217163874/</a>

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Бауманская	17 мин. Пешком	2	610,5	92 820	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/1431182/">https://www.cian.ru/sale/commercial/1431182/</a>
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Бауманская	17 мин. Пешком	3	386,0	107 945	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/188625534/">https://www.cian.ru/sale/commercial/188625534/</a>
16	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Спартаковская ул., 6с1	Бауманская	7 мин. Пешком	1, антресоль подвал	490,6	99 145	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/198978582/">https://www.cian.ru/sale/commercial/198978582/</a>
17	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Люсиновская ул., 39С5	Серпуховская	7 мин. Пешком	2	286,5	66 899	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/221550849/">https://www.cian.ru/sale/commercial/221550849/</a>

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

**Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.**

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	66 899
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	160 000
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	115 170

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 8.4-3 Предложения по аренде помещений офисного назначения.**

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 21С1	Новослободская	6 мин. пешком	5	36	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170879626/">https://www.cian.ru/rent/commercial/170879626/</a>
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С1	Менделеевская	8 мин. Пешком	3	204	15 583	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188668076/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188668076/</a>
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 16С2	Новослободская	7 мин. Пешком	2	424,13	15 833	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/217410068/">https://www.cian.ru/rent/commercial/217410068/</a>
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4	Баррикадная	10 мин. Пешком	1	355	13 522	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204349442/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204349442/</a>
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Цветной бул., 11С6	Цветной бульвар	4 мин. Пешком	цоколь	379	10 558	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220472996/">https://www.cian.ru/rent/commercial/220472996/</a>
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Лесная ул., 43	Белорусская	6 мин. Пешком	цоколь	16,3	16 667	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189791749/">https://www.cian.ru/rent/commercial/189791749/</a>
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 5	Маяковская	6 мин. Пешком	5	200	16 667	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152224586/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152224586/</a>
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Тверской-Ямской пер., 10	Маяковская	5 мин. Пешком	2	158	14 558	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221882407/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221882407/</a>
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Маяковская	3 мин. Пешком	3	603	15 002	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220913909/">https://www.cian.ru/rent/commercial/220913909/</a>
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Садовая-Кудринская ул., 11С4	Баррикадная	9 мин. Пешком	1-3	355	13 552	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204349442/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204349442/</a>

№ п/п	Назначение	Тип	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Удобство расположения от метро	Этаж расположения	Общая площадь, кв.м.	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 11С2	Новослободская	9 мин. Пешком	4	142	17 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/216170021/">https://www.cian.ru/rent/commercial/216170021/</a>
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 27С1	Новослободская	4 мин. Пешком	3	197	21 320	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221104467/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221104467/</a>
13	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 11	Новослободская	2 мин. Пешком	3	395	21 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/222085295/">https://www.cian.ru/rent/commercial/222085295/</a>
14	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Сытинский пер., 3С5	Тверская	3 мин. Пешком	3	461	13 333	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221152437/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221152437/</a>
15	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 3-й Самотечный пер., 11С1	Достоевская	4 мин. Пешком	9	314	14 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220976967/">https://www.cian.ru/rent/commercial/220976967/</a>
16	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-й Тверской-Ямской пер., 18	Маяковская	6 мин. Пешком	5	197	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/206137014/">https://www.cian.ru/rent/commercial/206137014/</a>
17	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Покровский бул., 16-18с4-4А	Китай-город	10 мин. Пешком	1	202	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/222498584/">https://www.cian.ru/rent/commercial/222498584/</a>

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

**Таблица 8.4-4 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.**

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	10 558
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	21 320
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	15 535

Источник: расчет Оценщика

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, условия продажи, инфраструктура, использование или назначение объекта, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку офисных помещений г. Москвы.

### Факт сделки (уторгование).

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Сборник рыночных корректировок СРК - 2019» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва, 2019, скидка на торг имеет следующие значения:

**Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)

### Доступность объекта (транспортная, пешеходная) к станции метро.

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.

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных<sup>4</sup>

### Величина корректировки на удаление от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Если объект исследования расположен от 5 до 10 минут пешком (включительно), то корректировка составит:

<sup>4</sup> <https://maxyline.ru/analitika/korrekcirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

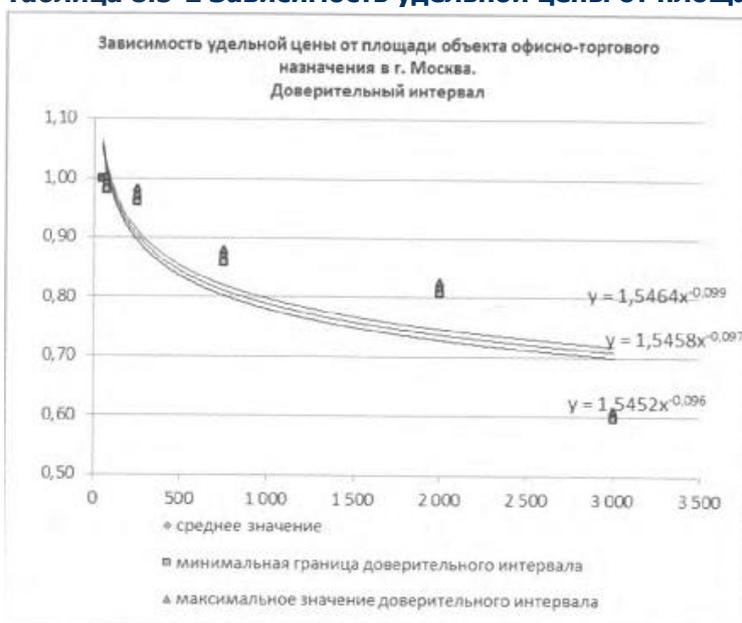
Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
до 5 минут пешком (включительно)	-5%
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0%
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	+5%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	+10%

### Площадь объекта

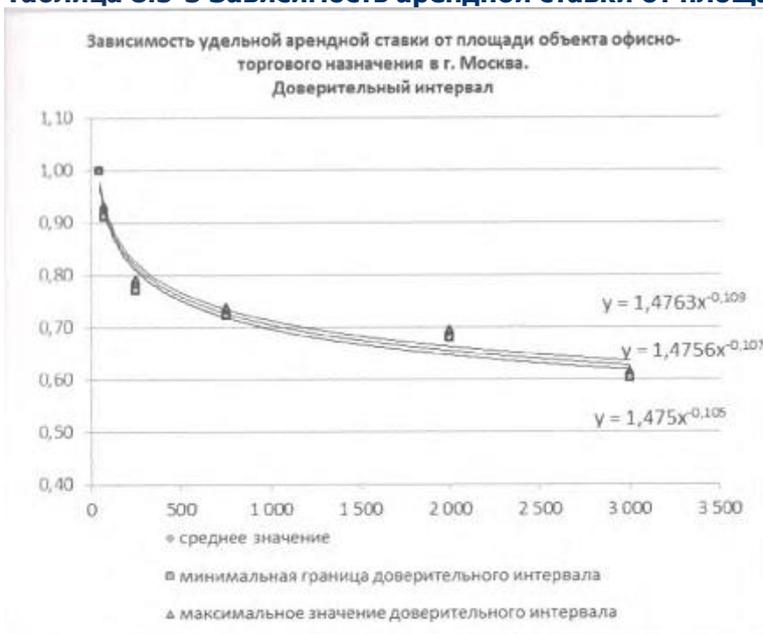
На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018, корректировки на различие в площади рассчитывается по следующим данным:

**Таблица 8.5-2 Зависимость удельной цены от площади объекта**



**Таблица 8.5-3 Зависимость арендной ставки от площади объекта**



**Таблица 8.5-4 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (цена)**

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	0,80	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

**Таблица 8.5-5 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (аренда)**

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		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

**Этаж расположения.**

Как правило, объекты коммерческого и офисного назначения расположенные на 1 этажах жилых и административных зданий имеют более высокую стоимость относительно объектов, расположенных в цоколе, подвале и выше первых этажей.

Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

**Таблица 8.5-6 Диапазон корректировок на этаж расположение**

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		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

**Состояние объекта.**

Фактор состояния помещений обусловлен различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость.

Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений представлены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

**Таблица 8.5-7 Поправка на состояние для цен предложений**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

**Таблица 8.5-8 Поправка на состояние для арендных ставок**

<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

**Расположение выхода на красную линию**

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера.

**Таблица 8.5-9 Диапазон корректировки на расположение**

<b>Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии</b>				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,75	0,86
2	Тамбов	0,79	0,74	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85

<b>Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии</b>				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,74	0,86
2	Тамбов	0,80	0,75	0,85
3	Москва	0,80	0,75	0,85

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

Оцениваемые помещения относятся к рынку офисной недвижимости г. Москвы.

Оценщиком были найдены предложения по продаже и аренде офисных помещений в г. Москве, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней справедливой стоимости 1 кв.м.

**Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже помещений офисного назначения.**

Минимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	66 899
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	160 000
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	115 170

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 8.6-2 Диапазон цен предложений по аренде помещений офисного назначения.**

Минимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	10 558
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	21 320
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	15 535

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости и арендных ставок определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость/арендная ставка оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

### Выводы:

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

- Факт сделки (уторгование).
- Дата предложения.
- Площадь недвижимого имущества.
- Этаж расположения.
- Удаленность от метро
- Расположение объекта
- Наличие отдельного входа
- Состояние помещения

## 9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 9.1. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котированная цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую

стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

*2. Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
  - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
  - ✓ подразумеваемая волатильность;
  - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

*3. Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или

обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

### Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах

## **9.2. Рыночный (сравнительный) подход**

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора

надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

### 9.3. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

*Приведенная стоимость* (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки

дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

#### **Модели оценки опциона:**

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>5</sup>.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>6</sup>.

5 Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

6 Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex->

## Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 3 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов. В связи с тем, что объекты исследования не являются нематериальными активами, данный метод не рассматривается в рамках настоящего Отчета.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

### 9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ◆ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ◆ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов,

гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

**Вывод:** Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

В связи с тем, что рынок офисной недвижимости достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений по продаже и аренде, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) и доходного подходов является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять затратный подход, исходя из того что помещения встроенные и применение затратного подхода приведет к искажению итоговых результатов стоимости.

## 9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым помещениям, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

### Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 кв.м.

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке коммерческой недвижимости.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из сети интернет по продаже недвижимости в г. Москва.

### Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: г. Москва, Центральный административный округ
- Назначение: Офисное.
- Площадь помещений: сопоставимая с объектом оценки.

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>7</sup> по продаже офисных помещений. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, площадь, удаленность от метро, состояние объекта.

### Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

**Таблица 9.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости объекта оценки**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата оценки)	Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13с2
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Арбатская	Красные ворота
Удаление от метро/способ	6мин. Пешком	10 мин. Пешком	10 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Этаж расположения	1	3	цоколь	2
Характеристика расположения	1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия (вход со двора)	1 линия
Общая площадь, кв. м	140 33	374	222,8	544
Отделка	Без отделки (в состоянии ремонта)	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Цена предложения, руб.		43 000 000	30 000 000	59 900 000

<sup>7</sup> см. 9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Контактная информация		916 241-66-04	499 653-94-11	985 450-07-10
Электронная ссылка		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207958917/">https://www.cian.ru/sale/commercial/207958917/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194935632/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194935632/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/220625325/">https://www.cian.ru/sale/commercial/220625325/</a>
Стоимость за 1 кв.м., руб. с учетом НДС		114 973	134 650	-
Стоимость за 1 кв.м., руб. без учета НДС		95 811	112 208	110 110

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.5-2 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		43 000 000	30 000 000	59 900 000
Площадь объекта	кв.м	140	374,00	222,80	544,00
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	112 208	110 110
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	112 208	110 110
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	112 208	110 110
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	112 208	110 110
Дата предложения (дата оценки)		Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	112 208	110 110
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 230	100 987	99 099
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13с2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 230	100 987	99 099
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Арбатская	Красные ворота
Удаленность от метро		6мин. Пешком	10 мин. Пешком	10 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 230	100 987	99 099
Тип помещения		Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 230	100 987	99 099
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия (вход со двора)	1 линия
Корректировка			18,0%	18,0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	101 751	119 165	99 099
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	101 751	119 165	99 099
Этаж расположения		1	3	цоколь	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	28,0%	33,0%	28,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	130 241	158 489	126 847
Общая площадь		140,00	374,00	222,80	544,00
Корректировка на общую площадь	%	-	10,3%	5,5%	14,3%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	143 656	167 206	144 986
Отделка помещения		Без отделки (в состоянии ремонта)	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	113 488	132 093	114 539
Среднее арифметическое значение ряда данных		120 040			
Выборочная дисперсия		109 232 257			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		10 451			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		9%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		77,30%	77,50%	63,30%
Весовой коэффициент	%	-	0,3237	0,3237	0,3526
Вклад аналога	руб./кв.м	-	36 736	42 759	40 386
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	119 881			

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.5-3 Расчет удельной стоимости 1 кв.м. помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4633**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения	руб.		43 000 000	30 000 000	59 900 000
Площадь объекта	кв.м	33	374,00	222,80	544,00
Стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	112 208	110 110
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	112 208	110 110
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	112 208	110 110
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	112 208	110 110
Дата предложения (дата оценки)		Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	95 811	112 208	110 110
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 230	100 987	99 099
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер., 21	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 31	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул., 13с2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 230	100 987	99 099
Ближайшая станция метро		Белорусская	Менделеевская	Арбатская	Красные ворота
Удаленность от метро		6мин. Пешком	10 мин. Пешком	10 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 230	100 987	99 099
Тип помещения		Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	86 230	100 987	99 099
Расположение		1 линия	1 линия второстепенной улицы	1 линия (вход со двора)	1 линия
Корректировка			18,0%	18,0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	101 751	119 165	99 099
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	101 751	119 165	99 099
Этаж расположения		1	3	цоколь	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	28,0%	33,0%	28,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	130 241	158 489	126 847
Общая площадь		33,00	374,00	222,80	544,00
Корректировка на общую площадь	%	-	22,0%	13,0%	30,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	158 894	179 093	164 901
Отделка помещения		Без отделки (в состоянии ремонта)	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка на состояние отделки	%	-	-21,0%	-21,0%	-21,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	-	125 526	141 483	130 272
Среднее арифметическое значение ряда данных		132 427			
Выборочная дисперсия		67 139 481			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		8 194			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		6%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		89,00%	85,00%	79,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,325	0,331	0,344
Вклад аналога	руб./кв.м	-	40 796	46 831	44 814
Удельная стоимость за 1 кв.м. без учета НДС	руб./кв.м	132 441			

Источник: рассчитано Оценщиком

#### Комментарии к расчетным таблицам:

##### Уторговывание

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Сборник рыночных корректировок СРК - 2019» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва, 2019, скидка на торг имеет следующие значения:

**Таблица 9.5-4 Диапазон корректировок на уторговывание**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)

Корректировка по данному параметру принята в размере минимального значения диапазона (-

10%), так как площадь оцениваемых объектов небольшая и наиболее ликвидна на рынке.

#### *Место нахождения*

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- ✓ расположение в зависимости от удаления от центра города, относительно административных округов;
- ✓ удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);

Расположение относительно административных округов и ценовых зон г. Москвы

В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги расположены в Центральном административном округе корректировка на местоположение не требуется.

#### *Удаленность от метро*

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.

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных<sup>8</sup>

#### **Величина корректировки на удаление от метро**

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

**Таблица 9.5-5 Расчёт корректировки на удаленность от метро**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ближайшая станция метро	Белорусская	Менделеевская	Арбатская	Красные ворота
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	10 мин. Пешком	10 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%

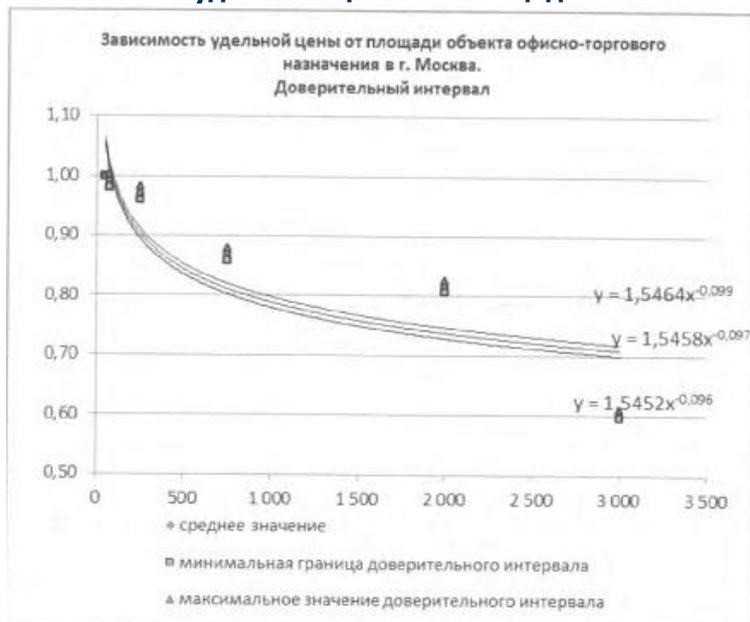
#### *Площадь*

Корректировка на общую площадь вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018, корректировки на различие в площади рассчитывается по следующим данным:

<sup>8</sup> <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

### Зависимость удельной цены от площади объекта



Коэффициент корректировки рассчитывался по формуле  $K=1,5458 * X^{-0,097}$ , где X площадь объекта в квадратных метрах.

**Таблица 9.5-6 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, кв.м.	140,00	374,00	222,80	544,00
Корректирующий коэффициент	0,96	0,87	0,91	0,84
Корректировка		10,3%	5,5%	14,3%

Минимальная площадь, которой ограничивается зависимость цены от площади составляет 50 кв. м. Так как площадь объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4633 составляет 33 кв.м. применение корректировки на площадь осуществляется по корректирующим коэффициентам.

**Таблица 9.5-7 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (цена)**

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	0,80	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

**Таблица 9.5-8 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4633**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, кв. м.	33	374,00	222,80	544,00
Диапазон площади, кв. м.	<50	250-500	100-250	500-1000
Корректировка		22,0%	13,0%	30,0%

#### Этаж расположения для офисных помещений

Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

**Таблица 9.5-9 Диапазон корректировок на этаж расположение**

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

**Таблица 9.5-10 Расчет величины поправки на этаж расположения**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	-	140,0 33	374,0	222,8	544,0
в т. ч.					
Подвал	0,71	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	-	222,8	-
1-ый этаж	1,00	140,0 33	-	-	-
прочие этажи	0,78	-	374,0	-	544,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	1,0000	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	-	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	1,0000	0,7800	0,7500	0,7800
Корректирующий коэффициент	-	-	28%	33%	28%

*Расположение*

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера.

**Таблица 9.5-11 Диапазон корректировки на расположение**

Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,75	0,86
2	Тамбов	0,79	0,74	0,84
3	Москва	0,80	0,75	0,85

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую таблицу:

Показатель	1 линия	1 линия второстепенной дороги	Внутри квартала
1 линия	1	1,18	1,25
1 линия второстепенной дороги	0,85	1	1,0625
Внутри квартала	0,8	0,94	1

Корректировка принята в размере 18% для первого аналога, т.к. он расположен на 1 линии второстепенной дороги. Корректировка для второго аналога принята в размере 18%, так здание расположено на первой линии, а вход осуществляется со двора.

### Состояние помещения

Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений представлены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

**Таблица 9.5-12 Поправка на состояние для цен предложений**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Корректировка принята в размере -21%, так как объекты оценки находятся в состоянии без отделки.

### Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

**Таблица 9.5-13 Итоговый расчет стоимости объекта оценки**

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м. руб. без учета НДС	Стоимость объекта, руб. без учета НДС	Стоимость объекта (округленно), руб. без учета НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м, этаж расположения 1	77:01:0004016:4632	140,00	119 881	16 783 340	16 783 000
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1	77:01:0004016:4633	33,00	132 441	4 370 553	4 371 000
<b>ИТОГО</b>					<b>21 154 000</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

## 9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости ( $V$ ) рассчитывается на основании формулы:

$$V = \frac{NOI}{K},$$

где:

- NOI – чистый операционный доход;
- K – общий коэффициент капитализации.

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

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- расчет коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение справедливой стоимости оцениваемого имущества.

### Анализ доходов

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

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

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

$S$  – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки в качестве объектов-аналогов подбирались предлагаемые в аренду помещения офисного назначения.

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из сети интернет по аренде недвижимости в г. Москва.

### Расчет арендной ставки 1 кв.м. коммерческих помещений

В качестве объектов-аналогов были отобраны предложения по аренде зданий и помещений под помещения коммерческого назначения. Единицей сравнения в расчете выступает удельная стоимость - руб./кв.м. в год.

### Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: г. Москва, Центральный административный округ
- Назначение: офисное.
- Площадь помещений: сопоставимая с объектом оценки.

В процессе верификации были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>9</sup> по аренде помещений офисного назначения. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение объекта, этаж расположения, удаление от метро, функциональное назначение, состояние и пр.

Для дальнейшего рассмотрения цен предложений оценщик выбрал 4 объекта-аналога. Для расчета арендной ставки помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4633 объект-аналог №3 не использовался, так как он не сопоставим по площади

**Таблица 9.6-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений**

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Функциональное назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Вид права	Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Существующие ограничения права	Нет	нет	нет	нет	нет
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Предложение / сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения (дата сделки)	Декабрь 2019	Актуально на дату оценки			
Место нахождения	г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Тверской-Ямской пер., 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 27С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Белорусская	Маяковская	Маяковская	Маяковская	Новослободская
Удобство расположения (относительно станций метро)	бмин. Пешком	6 мин. Пешком	5 мин. Пешком	3 мин. Пешком	4 мин. Пешком
Этаж расположения	Подвал, первый этаж, выше первого этажа	5	2	3	3
Расположение	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия
Общая площадь, кв. м	140 33	200	158	603	197
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		916 311-20-78	915 110-80-41	916 241-22-78	985 271-58-90
Электронная ссылка		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152224586/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152224586/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221882407/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221882407/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220913909/">https://www.cian.ru/rent/commercial/220913909/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221104467/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221104467/</a>
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		20 000	17 469	18 002	-
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. без НДС в год		16 667	14 558	15 002	21 320

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.6-2 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4632**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	140	200	158	603	197
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	16 667	14 558	15 002	21 320

<sup>9</sup> см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 667	14 558	15 002	21 320
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 667	14 558	15 002	21 320
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 667	14 558	15 002	21 320
Дата предложения (дата сделки)		Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 667	14 558	15 002	21 320
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 667	13 685	14 102	20 041
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Тверской-Ямской пер., 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 27С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 667	13 685	14 102	20 041
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Маяковская	Маяковская	Новослободская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	6 мин. Пешком	5 мин. Пешком	3 мин. Пешком	4 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 667	13 685	13 397	19 039
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 667	13 685	13 397	19 039
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия
Корректировка			0%	18%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 667	16 148	13 397	19 039
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 667	16 148	13 397	19 039
Этаж расположения		1	5	2	3	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	28,0%	28,0%	28,0%	28,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 054	20 669	17 148	24 370
Общая площадь		140	200,00	158,00	603,00	197,00
Корректировка на общую площадь	%	-	3,6%	1,2%	17,6%	3,6%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 776	20 917	20 166	25 247
Отделка помещения		Без отделки (на стадии ремонта)	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	-22,0%	-22,0%	-22,0%	-22,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 205	16 315	15 729	19 693
Среднее арифметическое значение ряда данных		16 205				
Выборочная дисперсия		3 322 700				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 823				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		11%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		53,60%	69,20%	72,60%	58,60%
Весовой коэффициент	%	-	0,266	0,241	0,236	0,257
Вклад аналога	руб./кв.м	-	4 311	3 932	3 712	5 061
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	17 016				

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.6-3 Расчет арендной ставки 1 кв.м. офисных помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4633**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта	кв.м	33	200	158	197
Стоимость аренды за 1 кв.м в год без учета НДС	руб./кв.м	-	16 667	14 558	21 320
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 667	14 558	21 320
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 667	14 558	21 320

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 667	14 558	21 320
Дата предложения (дата сделки)		Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	16 667	14 558	21 320
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 667	13 685	20 041
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		г. Москва, ул. Лесная, д. 43	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 5	Москва, ЦАО, р-н Тверской, 2-й Тверской-Ямской пер., 10	Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 27С1
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 667	13 685	20 041
Ближайшая станция метро		Белорусская	Маяковская	Маяковская	Новослободская
Удаленность от метро		6 мин. Пешком	6 мин. Пешком	5 мин. Пешком	4 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	0,0%	-5,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 667	13 685	19 039
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 667	13 685	19 039
Расположение		1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги	1 линия
Корректировка			0%	18%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 667	16 148	19 039
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	15 667	16 148	19 039
Этаж расположения		1	5	2	3
Корректировка на этаж расположения	%	-	28,0%	28,0%	28,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	20 054	20 669	24 370
Общая площадь		33	200,00	158,00	197,00
Корректировка на общую площадь	%	-	14,0%	14,0%	14,0%
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	22 862	23 563	27 782
Отделка помещения		Без отделки (на стадии ремонта)	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	-22,0%	-22,0%	-22,0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная стоимость аренды за 1 кв.м. в год без НДС	руб./кв.м	-	17 832	18 379	21 670
Среднее арифметическое значение ряда данных		17 832			
Выборочная дисперсия		4 310 022			
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		2 076			
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		12%			
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		64,00%	82,00%	69,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,348	0,314	0,338
Вклад аналога	руб./кв.м	-	6 206	5 771	7 324
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	19 301			

Источник: рассчитано Оценщиком

### Комментарии к расчетным таблицам:

#### Уторговывание

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Сборник рыночных корректировок СРК - 2019» Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Москва, 2019, скидка на торг имеет следующие значения:

**Таблица 9.6-4 Диапазон корректировок на уторгование**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	<b>Крупные города</b>								
Воронеж	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	10 – 12 (11)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-8 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-13 (11,5)
Москва	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-14 (12)

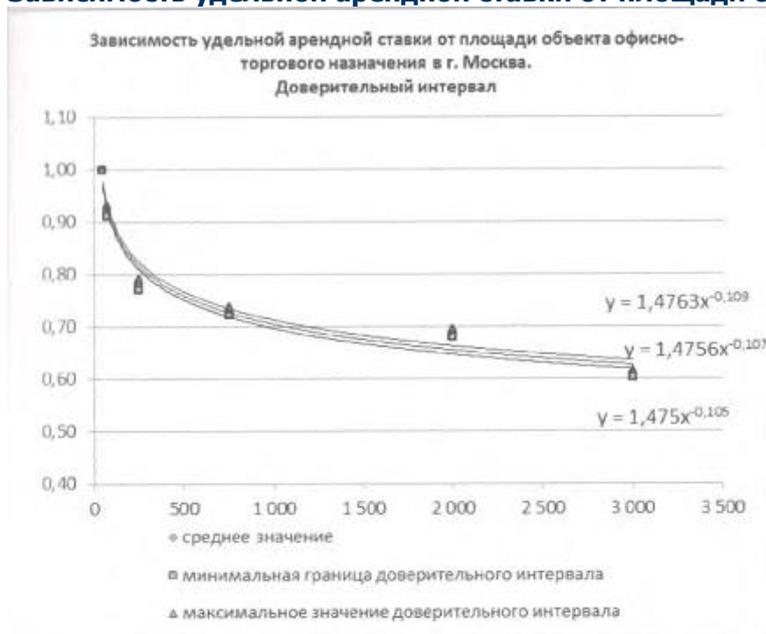
Корректировка по данному параметру принята в размере минимального значения диапазона (-6%), так как площадь оцениваемых объектов небольшая и наиболее ликвидна на рынке.

#### Площадь

В связи с тем, что площадь оцениваемых объектов небольшая, и соответственно наиболее ликвидна вводится корректировка на площадь при определении арендной ставки.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2018, корректировки на различие в площади рассчитывается по следующим данным:

### Зависимость удельной арендной ставки от площади объекта



Коэффициент корректировки рассчитывался по формуле  $K=1,4756 * X^{-0,107}$ , где X площадь объекта в квадратных метрах.

**Таблица 9.6-5 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4632**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	140,00	200,00	158,00	603,00	197,00
Корректирующий коэффициент	0,87	0,84	0,86	0,74	0,84
Корректировка		3,57%	1,16%	17,57%	3,57%

Минимальная площадь, которой ограничивается зависимость цены от площади составляет 50 кв. м. Так как площадь объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4633 составляет 33 кв.м. применение корректировки на площадь осуществляется по корректирующим коэффициентам.

**Таблица 9.6-6 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба (аренда)**

Площадь, кв.м		г. Москва (арендные ставки)							
		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	

**Таблица 9.6-7 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0004016:4633**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь помещения, кв. м.	33	374,00	222,80	544,00
Диапазон площади, кв. м.	<50	100-250	100-250	100-250
Корректировка		14,0%	14,0%	14,0%

#### Место нахождения

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

В связи с тем, что объект оценки и объекты аналоги расположены в Центральном административном округе корректировка на местоположение не требуется.

#### Удаленность от метро

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.

Корректировка на удаление от метро применялась на основании аналитических данных<sup>10</sup>

#### Величина корректировки на удаление от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

**Таблица 9.6-8 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4632**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Маяковская	Маяковская	Маяковская	Новослободская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	6 мин. Пешком	5 мин. Пешком	3 мин. Пешком	4 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин	До 5 мин	До 5 мин
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%

**Таблица 9.6-9 Расчёт корректировки на удаленность от метро для объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4633**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Белорусская	Маяковская	Маяковская	Новослободская
Удаленность от метро	6 мин. Пешком	6 мин. Пешком	5 мин. Пешком	4 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	5-10 мин	5-10 мин	До 5 мин
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	-5,0%

#### Этаж расположения для офисных помещений

Зависимость цены продажи и ставки аренды от этажа, на котором находятся офисные и торговые помещения, может быть определена по «Справочнику оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

**Таблица 9.6-10 Диапазон корректировок на этаж расположение**

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		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

<sup>10</sup> <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

**Таблица 9.6-11 Расчет величины поправки на этаж расположения**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	140,0 33,0	200,0	158,0	603,0	197,0
в т. ч.						
Подвал	0,71	-	-	-	-	-
цоколь	0,75	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	140,0 33	-	-	-	-
прочие этажи	0,78	-	200,0	158,0	603,0	197,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельный показатель коэффициента	-	1,0000	0,7800	0,7800	0,7800	0,7800
Корректирующий коэффициент	-	-	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>

**Расположение выхода на красную линию**

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под научным руководством Л. А. Лейфера.

**Таблица 9.6-12 Диапазон корректировки на расположение**

Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	0,80	0,74	0,86
2	Тамбов	0,80	0,75	0,85
3	Москва	0,80	0,75	0,85

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую таблицу:

Показатель	1 линия	1 линия второстепенной дороги	Внутри квартала
1 линия	1	1,18	1,25
1 линия второстепенной дороги	0,85	1	1,0625
Внутри квартала	0,8	0,94	1

Корректировка принята в размере 18% для второго аналога, т.к. он расположен на 2 линии второстепенной дороги.

*Состояние помещения*

Возможные значения корректировок на качество отделки для офисно-торговых помещений представлены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов». Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под редакцией Лейфера Л.А. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 9.6-13 Поправка на состояние для арендных ставок

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой "люкс" к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24

#### Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1 / (|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

#### Определение действительного валового дохода

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и

оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2018». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2018 год процент недозагрузки имеет следующие значения

**Таблица 9.6-14 Величина недозагрузки**

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	12,0%	7,8%	16,2%
2	Краснодар	12,9%	8,5%	17,4%
3	Москва	11,8%	7,4%	16,2%

Для последующих расчетов величина недозагрузки принята для офисных объектов в г. Москва и составила 11,8% как среднее значение диапазона.

### Расчет чистого операционного дохода

**Чистый операционный доход** определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

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

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Типичные условия при сдаче в аренду помещений включают в себя обязательство арендатора оплачивать самостоятельно или компенсировать арендодателю все или часть коммунальных расходов сверх арендной ставки.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2017». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород, 2017 год процент недозагрузки имеет следующие значения

**Таблица 9.6-15 Величина операционных расходов**

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	20,4%	15,5%	25,3%
2	Тамбов	18,7%	13,4%	23,9%
3	Москва	17,8%	13,7%	21,9%

Для последующих расчетов величина операционных расходов принималась для офисных объектов в г. Москва и составила 17,8% как среднее значение диапазона.

### Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его справедливой стоимостью. При этом отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Согласно аналитическому обзору рынка компании S.A. Ricci (<http://www.ricci.ru/ru/analytics>) ставка капитализации для офисной недвижимости имеет следующие значения:

- Ставка капитализации по итогам 6 месяцев для офисных объектов составила:
  - для объектов класса А: 9,5 - 10%;
  - для объектов класса В+: 10 - 10,5%;
  - для объектов класса В: 11% - 12%.

Для расчета принято среднее значение диапазона для объектов класса В и составило 11,5%.

### Определение справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Для определения справедливой стоимости имущества в рамках доходного подхода необходимо полученную величину ЧОД, разделить на соответствующую рыночную ставку капитализации. Результат прокапитализированного ЧОД, является справедливой стоимостью объекта недвижимости.

**Таблица 9.6-16 Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации дохода**

Наименование	Кадастровый номер помещения	
	77:01:0004016:4632	77:01:0004016:4633
Аренда пригодная площадь, кв.м.	140	33
Арендная ставка, руб./кв. м/год. Без учета НДС.	17 016,0	19 301,0
Доход от сдачи в аренду, руб.	2 382 240	636 933
Потенциальный валовой доход, руб.	2 382 240	636 933
Коэффициент недозагрузки	11,8%	11,8%
Потери от недозагрузки, руб.	281 104	75 158
Действительный валовой доход, руб.	2 101 136	561 775
Операционные расходы, %	17,80%	17,80%
Операционные расходы, руб.	374 002	99 996
Чистый операционный доход, руб.	1 727 134	461 779
Коэффициент капитализации, %	11,5%	11,5%
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.</b>	<b>15 018 557</b>	<b>4 015 470</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб. (округленно)</b>	<b>15 019 000</b>	<b>4 015 000</b>

Источник: рассчитано оценщиком

**Таблица 9.6-17 Справедливая стоимость оцениваемых объектов по доходному подходу**

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 кв.м., руб.	Стоимость объекта, руб. без учета НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м, этаж расположения 1	77:01:0004016:4632	140	107 279	15 019 000
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1	77:01:0004016:4633	33	121 667	4 015 000
<b>ИТОГО</b>				<b>19 034 000</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать характеристики использованных подходов.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки были использованы сравнительный и доходный подходы.

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке.

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке Оценщик должен проанализировать характеристики использованных подходов.

### Характеристики подходов к оценке

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий	Доходный подход Степень соответствия критерию (соответствует — 1, не соответствует — 0)	Комментарий
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
2	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
3	Соответствие типу объекта и характеру его использования	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
4	Соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
5	Способность учитывать действительные намерения покупателя	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
6	Способность учитывать конъюнктуру рынка	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере
7	Соответствие полученного подхода результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		7		7	
Общая сумма положительных критериев		14			
Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)		0,5		0,5	

Источник: рассчитано Оценщиком

При этом описанный выше анализ результатов расчетов двумя подходами опирается, прежде всего, на вывод, сделанный при анализе наиболее эффективного использования объекта оценки в соответствии с указанным в Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. № 256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом - 0,5;
- стоимость, определенная доходным подходом – 0,5.

#### Справедливая стоимость помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	16 783 000	0,50	8 391 500
Доходный	15 019 000	0,50	7 509 500
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			<b>15 901 000</b>
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			<b>15 901 000</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

#### Справедливая стоимость помещений с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	4 371 000	0,50	2 185 500
Доходный	4 015 000	0,50	2 007 500
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			<b>4 193 000</b>
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			<b>4 193 000</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

### 10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

**20 094 000 (Двадцать миллионов девяносто четыре тысячи) рублей, без учета НДС**

В том числе:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб. (округленно), без учета НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 140 кв.м, этаж расположения 1	77:01:0004016:4632	140,00	15 901 000
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Лесная, д. 43, общей площадью 33 кв.м, этаж расположения 1	77:01:0004016:4633	33,00	4 193 000

Оценщик

Делов А.И.

## 10.2. ВОЗМОЖНЫЕ ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

Расчет границ интервала, в которых может находиться итоговая стоимость определялся на основании справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2017.

$a, [a_{min}, a_{max}]$  - оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом

$b, [b_{min}, b_{max}]$  - оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом.

### Интервал неопределенности по сравнительному подходу

средства Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0	11,2	12,8
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5	11,7	13,3

### Интервал неопределенности по доходному подходу

Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5	15,6	17,4
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,5	15,6	17,4

Интервал значений стоимости для объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4632

Показатель	Стоимости по подходам, руб.	Интервал неопределенности	min	max
Сравнительный	16 783 000	12,5%	14 685 125	18 880 875
Доходный	15 018 600	16,5%	12 540 531	17 496 669

Интервал значений стоимости для объекта с кадастровым номером 77:01:0004016:4633

Показатель	Стоимости по подходам, руб.	Интервал неопределенности	min	max
сравнительный	4 371 000	12,5%	3 824 625	4 917 375
доходный	4 015 000	16,5%	3 352 525	4 677 475

Полуширина интервала неопределенности для сравнительного подхода

$\Delta_a = (a_{max} - a_{min})/2$  - полуширина интервала неопределенности для первой оценки.

Полуширина интервала неопределенности для доходного подхода

$\Delta_b = (b_{max} - b_{min})/2$  - полуширина интервала неопределенности для второй оценки.

Объект с кадастровым номером 77:01:0004016:4632	
$\Delta a$	2 097 875
$\Delta b$	2 478 069
Объект с кадастровым номером 77:01:0004016:4633	
$\Delta a$	546 375
$\Delta b$	662 475

Полуширина интервала ассоциированной с согласованной оценкой определяется по формулам:

$$\Delta_c = \Delta_a \sqrt{k_a} \quad \Delta_c = \Delta_b \sqrt{k_b}$$

Объект с кадастровым номером 77:01:0004016:4632			
$\Delta a$	2 097 875	$\Delta c$	1 483 422
$\Delta b$	2 478 069	$\Delta c$	1 752 259
Объект с кадастровым номером 77:01:0004016:4633			
$\Delta a$	546 375	$\Delta c$	386 345
$\Delta b$	662 475	$\Delta c$	468 441

Итоговая граница интервала определяется по формулам:

$$c_{min} = c - \Delta_c$$

$$c_{max} = c + \Delta_c$$

Где  $c$  - итоговая полученная стоимость.

#### Границы интервалов стоимости по объектам

Показатель	Минимальное значение стоимости, руб	Определенная стоимость, руб.	Максимальное значение стоимости, руб.
Объект с кадастровым номером 77:01:0004016:4632	14 417 378	15 901 000	17 653 059
Объект с кадастровым номером 77:01:0004016:4633	3 806 655	4 193 000	4 661 441

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату оценки).
2. «Практика оценки недвижимости» под редакцией Е.Е.Яскевича, «ТЕХНОСФЕРА», Москва, 2011.
3. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» под редакцией Д. Фридман, Н. Ордуэй, Академия народного хозяйства при правительстве Москвы, «Дело» 1997 г., Москва.
4. «Экономика и управление недвижимостью» под редакцией Грабового П.Г., Кулакова Ю.Н., Москва 1999 г.
5. «Оценка недвижимости» Тарасевич Е. И. – СПб: СПбГТУ, 1997.
6. «Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости» Учебно-практическое пособие для оценщиков. Сивец С. А., Левыкина И. А. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
7. «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
8. «Принятие решений. Метод анализа иерархий» Саати Т. – М.: Радио и связь, 1993.
9. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий. Приказ Госстроя СССР от 24.12.1986 N 446.)
10. ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Приказ Госстроя СССР от 23.11.1988 N 312.
11. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Симионова Н.Е., Шеина С.Г., издательский центр «МарТ», Москва-Ростов-на-Дону, 2006 г.
12. «Ценообразование в строительстве». В.Т. Александров, издательство «Питер», 2000г.;
13. «Положение о проведении планово – предупредительного ремонта (ППП) зданий и сооружений», Москва, издательство «Стройиздат», 1974 год;
14. Курс лекции «Основы оценки недвижимости». Конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений. Главный специалист Главгосархстройнадзора России засл. строитель РСФСР Ю.В.Бейлезон
15. Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
16. Данные, публикуемые Госкомстатом РФ.
17. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445  
 ЭС 107078, г. Москва, в/я 308 | E-mail: info@stgogo.ru | Web: www.stgogo.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-57-18

Член Международного комитета по стандартам оценки (ISCC)

Член Ассоциаций член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международной Ассоциации участников рынка недвижимости (РАВС)

**Выписка**  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича  
(Ф.И.О. заявителя для полного наименования организации)

о том, что Делов Андрей Игоревич  
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Доброжелательная инициатива права осуществления оценочной деятельности: нет

Прекращенная права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:  
 1. №002928-1 от 02.02.2018. Оценка недвижимых объектов, действителен до 02.02.2021;  
 2. №016025-2 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021.

Иные запрещающие заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:  
 Региональное РО: Московское региональное отделение  
 Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФайлОценка"

Стаж в области оценочной деятельности: 8 лет  
 Общий стаж: 8 лет

Информация о структурах ответственности оценщика:  
 1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №099187769059318 от 29.11.2018 на сумму 5000000 руб., срок действия с 29.11.2018 по 31.12.2019;  
 2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121180325877600002/18-009234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;  
 3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121180325877600002/18-009234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информация о высшем образовании лица при профессиональной деятельности в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 0302252 от 20.04.2010 Алмаштинская академия экономики и статистики (высшее-специальное)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента вступления в реестр членом РОО по 27.08.2019 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствуют информация о фактах высшения средств из компенсационного фонда, а также сведений о штрафах, санкциях (бездействие) оштрафовка в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 августа 2019 г.  
 Дата составления выписки 27 августа 2019 г.

С.Д. Закин  
(подпись)

С.Д. Закин  
Директор





<b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>	
<b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90693/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	<b>29 ноября 2018 г.</b>
г. Москва	29 ноября 2018 г.
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является Договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Советом директоров Страховщика, являющегося его неотъемлемой частью. Взаимосвязанные споры по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования не оговоренных настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеет положение настоящего Договора.</p>	
<b>СТРАХОВЩИК</b>	АО «АльфаСтрахование» Индекс регистрации: 505162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77/30568934, КПП 775010001 РС 407018109013000000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, КС 30101610200000000593, БИК 044525959.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Оценщик Делов Андрей Игоревич
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 ноября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Халатный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и не применяется при перерыве страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>	<b>Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <b>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</b>
<b>ФРАНШИЗА</b>	Франшиза не установлена (отсутствует)
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b>	Франшиза составляет: 3 200,00 руб. (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить счет Страховщика. Страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании В случае оплаты страховой премии в сумме меньше, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности Страхователем; Б) риском возмещения Страхователем ущерба, заключенному по договору на проведение оценки и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения неправомерных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
<b>СТРАХОВОМ РИСК</b>	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Случай наступления которого закрывается настоящим Договором в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, на момент применения ущерба; В) возмещение вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему Договору.
<b>СТРАХОВОМ СЛУЧАЕ</b>	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором является: А) нарушение требований Страхователя о возмещении ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, на момент применения ущерба; Б) возмещение вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему Договору; В) возмещение судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему Договору.





## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

### Аналоги для сравнительного подхода

#### Аналог 1

Купите офис 374м² Порядковск... x

cian.ru/sale/commercial/207958917/

Приложения prices Моспростор | Зем... Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Объ... Загородный рыно... Аналитика коммер... Обзор рынка ком...

**Офис (В), 374 м<sup>2</sup>**  
в бизнес-центре «в Порядковом переулке, 21»  
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Порядковый пер. 21 На карте  
М Менделеевская - 10 мин. пешком М Белорусская - 14 мин. пешком  
М Новослободская - 13 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

23 фото

374 м<sup>2</sup> Площадь 3 из 4 Этаж Свободно Помещение В Класс

Продажа нежилого помещения. Комфортный офис полностью оборудован всей необходимой мебелью. Сделан евроремонт. Просторные кабинеты для сотрудников и переговорные комнаты. Есть комната для приема пищи, 2 сан/узла. Здание расположено на тихой улочке в непосредственной близости от м. Белорусская, 14 мин/пеш. Помещение в собственности. Все документы готовы к сделке. Возможна покупка по ипотеке. Быстрый выход на сделку!

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Отзыв о сайте позвать телефон

**43 000 000 Р** +

114 974 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO  
**Est-a-Tet - Вторичная недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2006 года  
Еще 170 объектов

**+7 916 241-66-04**

СМС доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

#### Аналог 2

Купите офис 222,8м² Большая | x

cian.ru/sale/commercial/194935632/

Приложения prices Моспростор | Зем... Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Объ... Загородный рыно... Аналитика коммер... Обзор рынка ком...

**Офис, 222,8 м<sup>2</sup>**  
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул. 31 На карте  
М Арбатская - 10 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

13 фото

222,8 м<sup>2</sup> Площадь -1 из 4 Этаж Свободно Помещение

Номер лота: 2022986. Продается нежилое помещение в самом сердце столицы. Расположено во дворе жилого дома в цокольном этаже. Имеет два совершенно отдельных входа. Реальная возможность запуска нескольких арендаторов. Электричество 19 кВт. Два сан узла. Закрытый двор. Узнаваемость дома. Престижность места. Пешая доступность до станций метро Арбатская, Библиотека им.Ленина, Охотный ряд и знаковых объектов. Всего помещений 10 изолированных и 4 смежных. Охранная система. Система кондиционирования. Фундаментная.

складское помещение с готовыми стеллажами, офис, свежая, каждый кабинет с окном.

**30 000 000 Р** +

134 650 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO  
**На Петровке**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2011 года  
Еще 1555 объектов

**+7 988 730-03-29**

СМС доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Любовь Смирнова  
Нет отзывов

## Аналог 3

Купить офис 544м<sup>2</sup> Новая Басм... x

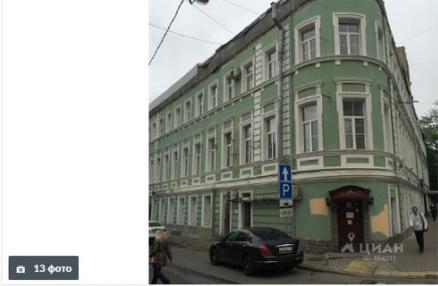
webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:JolrpYzj4UJ:https://www.cian.ru/sale/commercial/220625325/+&cd=1&hl=ru&ct=clnk&gl=ru

Приложения prices Моспростор | Зем... Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Обь... Загородный рыно... Аналитика коммер... Обзор рынка ком...

### Офис (В), 544 м<sup>2</sup>

в здании «на ул. Новая Басманная, 13с2»  
 Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новая Басманная ул. 13с2 [На карте](#)  
 Красные ворота · 6 мин. пешком Комсомольская · 7 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



13 фото



544 м<sup>2</sup> 2 из 3 Свободно В  
 Площадь Этаж Помещение Класс

Прямая продажа от собственника, второй этаж офисного здания полностью, пешая доступность до нескольких станций метро, есть внутренняя парковка, здание старинный особняк 19-го века после реставрации. сидят арендаторы на краткосрочном договоре, может рассматриваться как арендный бизнес. НДС не облагается(УСН), цена окончательная. по всем вопросам звоните!

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 +7 985 450-07-10  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Отзыв о сайте... ия сделки

### 59 900 000 Р

110 111 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 УСН

PRD  
 Юлия Гареева  
 Еще 233 объекта

+7 985 450-07-10

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

## Аналоги для доходного подхода

## Аналог 1

Сдам офис от 200 до 1400м<sup>2</sup> - x

cian.ru/rent/commercial/152224586/

Приложения prices Моспростор | Зем... Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Объ... Загородный рыно... Аналитика коммер... Обзор рынка ком...

### Офис (В), от 200 до 1 400 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский 2-я Брестская ул. 5 На карте  
 Маяковская - 3 мин. пешком Белорусская - 9 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



12 фото

от 200 до 1 400 м<sup>2</sup> 5 из 8 Свободно В  
 Площадь Этаж Помещение Класс

БЕЗ КОМИССИИ. Удобное расположение - первая линия домов по улице 2-я Брестская. 200 метров от Белорусского вокзала (2 мин. Пешком). Высокий пешеходный и автомобильный трафик вдоль фасада ОСЗ. Отличная видимость здания со 2-й Брестской ул., с ул. Грузинский вал и с площади Тверской заставы напротив Белорусского вокзала. Высокий рекламный потенциал и возможности размещения рекламных вывесок и баннеров компаний на фасаде и торцах здания. Отлично развитая инфраструктура района исторический центр.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

Отзыв о сайте

от 333 334 до 2 333 334 Р/мес.

20 000 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены эксплуатационные расходы. НДС, без комиссии

PRO

FIATO group  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 1995 года  
 Еще 52 объекта

+7 916 311-20-78

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

## Аналог 2

Аренда офиса 158м<sup>2</sup> 2-й Тверск... x

cian.ru/rent/commercial/221882407/

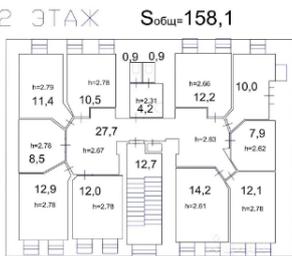
Приложения prices Моспростор | Зем... Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Объ... Загородный рыно... Аналитика коммер... Обзор рынка ком...

сегодня, 17:21 58 просмотров, 4 за сегодня

### Офис (В+), 158 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «во 2-м Тверском-Ямском переулке, 10»  
 Москва, ЦАО, р-н Тверской 2-й Тверской-Ямской пер. 10 На карте  
 Маяковская - 3 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



1 фото

158 м<sup>2</sup> 2 из 10 Свободно В+  
 Площадь Этаж Помещение Класс

ЛОТ 2156. БЕЗ КОМИССИИ! ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА! Сдается в аренду офисный блок площадью от 158 кв.м с отделкой, на втором этаже. Кабинетная планировка. Помещения светлые, с окнами. НДС. Коммунальные услуги оплачиваются по факту. Юр. адрес предоставляется. Парковка платная. Доступность до метро Маяковская. Просмотр по договоренности, оперативно.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
 Показать телефон

Условия сделки

Ожидание www.google.ru... Тип аренды Прямая Аренда

230 009 Р/мес.

17 469 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO

Александр Иванов  
 4,6 11 отзывов  
 Опыт работы с 2009 года  
 Еще 321 объект

+7 915 110-80-41

СМС доставлены не будут, звоните

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

Написать сообщение

## Аналог 3

Сдам офис от 400 до 603м<sup>2</sup> 1-я

cian.ru/rent/commercial/220913909/

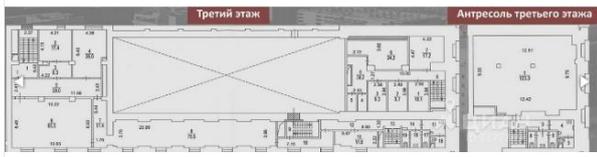
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Маяковская > 1-я Брестская улица

вчера, 01:03 57 просмотров, 4 за сегодня

### Офис (В), от 400 до 603 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Брестская ул., 2С3 На карте  
 ▲ Маяковская - 4 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



9 фото

от 400 до 603 м<sup>2</sup> 3 из 7 Свободно В  
 Площадь Этаж Помещение Класс

Сдается в долгосрочную прямую аренду офисное помещение совокупной площадью 603 квадратных метров в бизнес-центре, который находится по адресу Москва, 1-я Брестская улица, 2 с3 в Центральном административном округе Москвы. Очень удобно добираться от метро до здания, всего несколько минут пешком!

Высылаем план помещения на электронную почту по звонку. Возможна достройка кабинетов или объединение текущих. Возможно согласование арендных каникул до 2 месяцев. Готовы обсуждать косметический ремонт помещений, в том числе нашими силами. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства.

Отзыв о сайте ежедневно с 11 до 23, без выходных.

от 600 040 до 904 560 руб./мес.  
 18 002 руб за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС, без комиссии

PRO  
**Fortex Consulting Group**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2010 года  
 Еще 1518 объектов

+7 985 201-10-89

СМС доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

## Аналог 4

Снять офис 197м<sup>2</sup> Долгоруковс

cian.ru/rent/commercial/221104467/

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > Долгоруковская > Долгоруковская, 27

вчера, 01:03 57 просмотров, 4 за сегодня

### Офис (В), 197 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «на ул. Долгоруковская, 27»  
 Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 27С1 На карте  
 ▲ Новослободская - 5 мин. пешком ▲ Маяковская - 15 мин. пешком  
 ▲ Менделеевская - 7 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



12 фото

197 м<sup>2</sup> 3 из 5 Свободно В  
 Площадь Этаж Помещение Класс

Лот 13861. Офисно-административное здание. На второй линии домов. Огороженная территория. ИФНС 7. Площади в аренду: 3 этаж - 197 м<sup>2</sup>. 8 кабинетов, серверная, с/у в блоке.  
 Арендная ставка: 350 000 руб/мес, в стоимость включена оплата коммунальных услуг. Отдельно оплачиваются телефон, интернет, услуги уборщицы.  
 Парковка: 1 м/м в ставке.

Дополнительная информация: Бизнес-центр: Долгоруковская 27. Класс здания: В+. Вход: пропускная система. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Здание: нежилое. Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой. Этаж: 3. Этажность: 5. Парковка: наземная. Лифты: нет.

Отзыв о сайте больше интересных вас вопросы владельцев объявления

350 000 руб./мес.  
 21 320 руб за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 УСН; без комиссии

PRO  
**Kandvik**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2007 года  
 Еще 35 объектов

+7 985 271-58-90

СМС доставлены не будут, звоните  
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ



Раздел 1

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № <u>01.10.2019</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
Кадстровый номер:		77-01-0004016-4632	
Номер кадастрового квартала:		77-01-0004016	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.09.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		127055 Москва, ул. Лесная, д.43	
Площадь, м <sup>2</sup> :		140,0	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		данные отсутствуют	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77-01-0004016-1046	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Истор-Инвест"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Павлова О. В.	
М.П.		М.П.	

Раздел 2

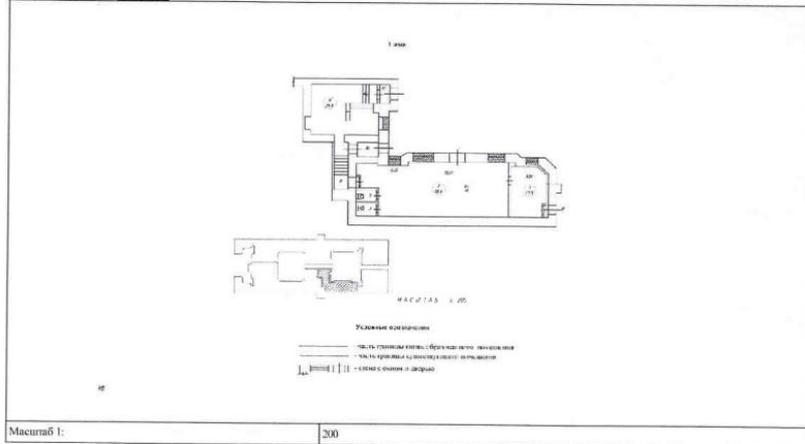
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № <u>01.10.2019</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
Кадстровый номер:		77-01-0004016-4632	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Истор-Инвест", ИНН: 7702562701, ОГРН: 1057746826280	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность, № 77-01-0004016-4632-77/011/2019-5 от 01.10.2019	
3. Документ(ы)-основания:	3.1	Договор купли-продажи нежилых помещений от 26.09.2019, удостоверен Аверин Игорь Павлович, временно исполняющий обязанности нотариуса города Москвы Аверинной Елены Леонидовны 26.09.2019, реестровый номер 77-03-н/77-2019-411	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Павлова О. В.	
М.П.		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План размещения помещений, машино-места на этаже (планы этажа) Раздел 5

Помещение			
<small>1 этаж объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
01.10.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4632	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

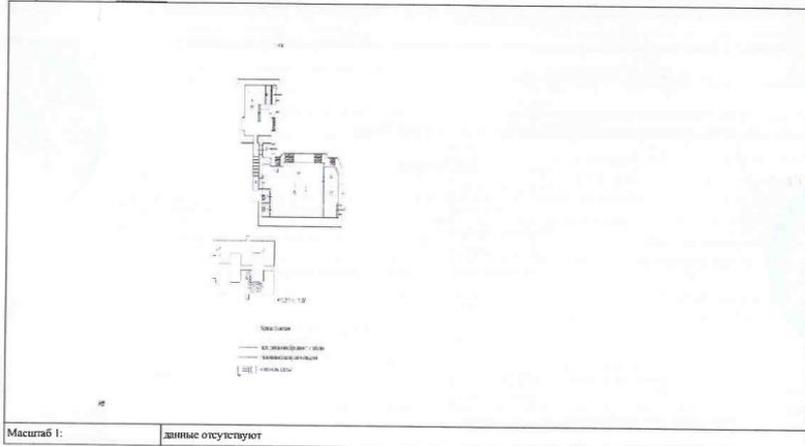


ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Павлова О. В.
<small>(подпись, персональные данные)</small>	<small>(подпись)</small>
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План размещения помещений, машино-места на этаже (планы этажа) Раздел 5

Помещение			
<small>1 этаж объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
01.10.2019			
Кадастровый номер:		77:01:0004016:4632	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Павлова О. В.
<small>(подпись, персональные данные)</small>	<small>(подпись)</small>
	М.П.

Российская Федерация

Город Москва

Третьего октября две тысячи девятнадцатого года

Я, Аверина Елена Леонтьевна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/03-н/77-2019-13-169.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 200 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 400 руб. 00 коп.

Е.Л.Аверина



Всего прочито, пронумеровано  
скреплено  
листов. *четыре*  
Нотариус *ЕЛ*

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № <u>01.10.2019</u> Раздела <u>I</u>	Всего листов раздела <u>I</u> : _____
Кадастровый номер:	77-01-0004016-4633
Номер кадастрового квартала:	77-01-0004016
Дата присвоения кадастрового номера:	17.09.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	127055 Москва, ул. Лесная, д.43
Площадь, м <sup>2</sup> :	33,0
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-01-0004016-1046
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений систематизированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Ивор-Инвест"
ИДУПЦИИ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Павлова О. В.

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
01.10.2019	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>77:01:0004016-4633</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ивкор-Ивест", ИНН: 7702562701, ОГРН: 1057746826280
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77:01:0004016-4633-77/011/2019-5 от 01.10.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилых помещений от 26.09.2019, удостоверен Аверин Игорь Павлович, временно исполняющий обязанности нотариуса города Москвы Аверинной Елены Леоньевны 26.09.2019, реестровый номер 77/03-н/77-2019-411
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small> Павлова О. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.	

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>Раздела 5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
01.10.2019	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>77:01:0004016-4633</u>	
Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 1</u>	
 <p style="text-align: center;">МАСШТАБ 1:200</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— часть границы вновь образованного помещения</li> <li>- - - часть границы существующего помещения</li> <li>▭ стены с окнами и дверью</li> </ul>	
Масштаб 1:	200
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small> Павлова О. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.	

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение _____ (вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 5	Всего листов раздела 5: _____	Всего разделов: _____
01.10.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77-01-004016-4633	

Номер этажа (этажей): Этаж №1

Легенда:

- стена/перегородка
- перегородка
- колонна

Масштаб 1: \_\_\_\_\_ данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.	Павлова О. В.
----------------------------	------	---------------

Российская Федерация

Город Москва

Третьего октября две тысячи девятнадцатого года

Я, Аверина Елена Леонтьевна, нотариус города Москвы, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

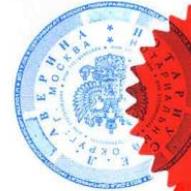
Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/03-н/77-2019-13-168.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 200 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 400 руб. 00 коп.

Е.Л.Аверина



Всего прошито, пронумеровано  
скреплено \_\_\_\_\_  
листов. \_\_\_\_\_  
Нотариус \_\_\_\_\_