

«УТВЕРЖДАЮ»  
Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»



/И.П. Ивашкова/

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 428/20

справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный»

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	30.11.2020 г.
Дата составления отчета:	30.11.2020 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2020

**Генеральному директору  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»  
Д.У. ЗПИФ рентным «ТрастЮнион-Рентный»  
Кравченко Е.В.**

**Уважаемый Евгений Викторович!**

На основании Задания на оценку 02/20 от 24.11.2020г. к Договору № ФО/23-2020 от «25» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «ТрастЮнион-Рентный» Оценщик произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки:

-Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,3 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 30/11

-Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2401, площадь 265,3 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 1П

-Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,9 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 2П

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 30 ноября 2020 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 –

**102 924 000 (Сто два миллиона девятьсот двадцать 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, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 30/11	77:01:0003020:2402	386,3	40 231 000
Нежилое помещение, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 1П	77:01:0003020:2401	265,3	19 831 000
Нежилое помещение, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 2П	77:01:0003020:2400	596,9	42 862 000

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 .....	19
<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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
7.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
7.4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	22
<b>8.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>24</b>
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	24
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	31
8.3.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ .....	32
8.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	36
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	39
8.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ .....	42
<b>9.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА</b> .....	<b>43</b>
9.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ .....	43
9.2.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД .....	46
9.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	48
9.4.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	50
9.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	51
9.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	62
<b>10.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>73</b>
10.1.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	74
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b>		

---

<b>ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>77</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	77
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	77
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>78</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>83</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>87</b>

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

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b>	Нежилые помещения (3 ед.) расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на документы, содержащие такие характеристики</b>	<p>Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2402, площадь 386,3 кв.м., этаж расположения 1, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 30/11</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-11947935 от 10.08.2020г.</p> <p>Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2401, площадь 265,3 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 1П</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-11947930 от 10.08.2020г.</p> <p>Нежилое помещение, кадастровый номер 77:01:0003020:2400, площадь 596,9 кв.м., этаж расположения подвал, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 2П</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-11947939 от 10.08.2020г.</p>
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</b>	<p>Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный» под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм».</p> <p>При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав</p> <p>Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;</p>
<b>Цели оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
<b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>	<p>Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.</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</b>	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», 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».
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Дата оценки</b>	30.11.2020 г.
<b>Период проведения работ</b>	24.11.2020 г. – 30.11.2020 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе

	<p>методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.</p> <p>2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.</p> <p>3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</p> <p>4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> <p>5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.</p> <p>6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состоянии собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.</p> <p>8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.</p> <p>10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.</p> <p>12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.</p> <p>14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.</p> <p>16. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• может быть использована для вовлечения в хозяйственный оборот, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной справедливой стоимости;</li><li>• может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li></ul>
--	---

## 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 России № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 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 собственности 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 02/20 от 24.11.2020г. к Договору № ФО/23-2020 от «25» июня 2020 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)» -

- 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.

- 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.

- 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.

- 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. Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки
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. 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. 

## 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 «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион - Рентный» (ИНН 7705794926, КПП 771401001)
Место нахождения	125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007 г.
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

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

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское 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	Ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90241/19 от 17 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	9
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
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

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: 8 (499) 550-1509 Эл. адрес: info@fundocenka.com
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90242/19 от 17 декабря 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ</b>	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 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 № 02/20 от 24.11.2020 г. к Договору № ФО/23-2020 от «25» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион - Рентный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым 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: Нежилые помещения (3 ед.) расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64

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

В результате проведения расчетов 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.
Нежилые помещения (3 ед.) расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64	Обоснованно не применялся	100 448 000	105 398 000

### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**102 924 000** (Сто два миллиона девятьсот двадцать 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, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 30/11	77:01:0003020:2402	386,3	<b>40 231 000</b>
Нежилое помещение, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 1П	77:01:0003020:2401	265,3	<b>19 831 000</b>
Нежилое помещение, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 2П	77:01:0003020:2400	596,9	<b>42 862 000</b>

## 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: Нежилые помещения (3 ед.) расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64.

**Таблица 7.1-1. Количественные и качественные характеристики объектов**

Характеристика	Показатель		
	Кадастровый номер	77:01:0003020:2402	77:01:0003020:2401
Адрес объекта	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 30/11	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 1П	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 2П
Административный округ	Центральный административный округ		
Район	Басманный		
Расстояние до метро	7 мин. пешком от станции метро Бауманская 620 м, по информации портала Яндекс карты ( <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> )		
Тип здания	Нежилое здание		
Год постройки здания	2007		
Функциональное назначение	Нежилое помещение		
Текущее использование	Офисные помещения		
Этажность	1 этаж	Подвал	Подвал
Общая площадь, м <sup>2</sup>	386,30	265,30	596,90
Уровень отделки	Рабочее состояние		
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Водопровод, канализация, отопление, электричество		
Вид права	Собственность		
Правообладатель (субъект права)	Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион - Рентный»		
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление (учитывая цели данное ограничение не оказывает влияние на итоговую стоимость)		

### 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 об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-11947935 от 10.08.2020г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-11947930 от 10.08.2020г.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2020-11947939 от 10.08.2020г.

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

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64

На рисунках представлено расположение оцениваемого недвижимого имущества на карте города Москвы.



## 7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

**Классификация основных средств** согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

*Операционные (рабочие) активы* - активы, необходимые для деятельности предприятия.

*Внеоперационные активы* - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (недвижимое имущество) являются *внеоперационными неспециализированными активами*.

## 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

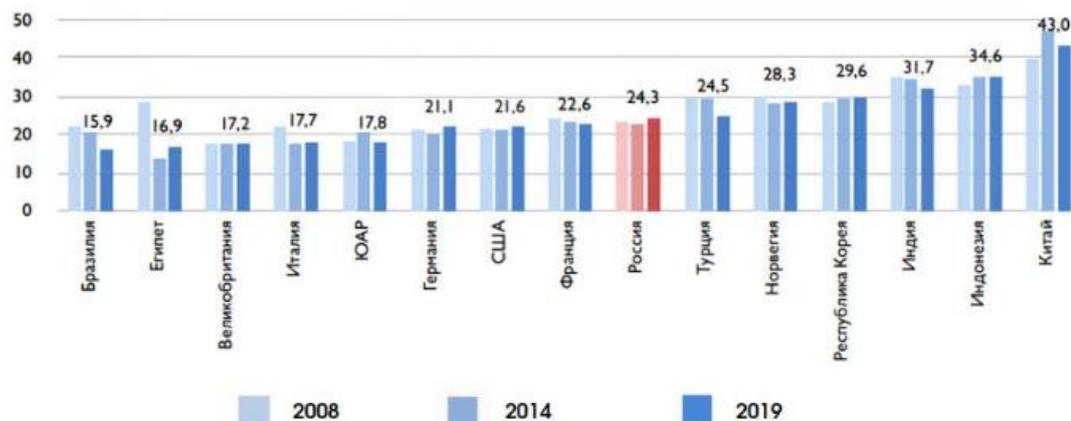
#### Социально-экономическая обстановка на территории Российской Федерации

В отличие от кризиса 2008–2009 годов, к нынешнему кризису, российская экономика подошла после фактической десятилетней стагнации: с 2008 года ВВП России вырос на 11 %, в то время, как в среднем по миру накопленным итогом рост составил 45 %, а по развивающимся странам 70 %.



Динамика ВВП в постоянных ценах в 2008–2019 годов, 2008 год = 1

В период с 2008 по 2014 год доля инвестиций в основной капитал от ВВП в России снизилась на 0,6 п.п., и несмотря на то, что к 2019 году этот показатель увеличился до 24,3 %, Россия по-прежнему уступает многим развивающимся странам.



Инвестиции в основной капитал (% от ВВП)

Россия столкнулась с двойным ударом по экономике, помимо последствий пандемии коронавируса и ограничительных мер негативное влияние оказывает резкое падение цен на нефть и другие ресурсы. В результате негативных последствий от распространения коронавирусной инфекции COVID-19 на экономику, падения цен на нефть, а также от отсутствия активной и масштабной стимулирующей политики ожидается, что темпы сокращения ВВП России (-5,5%) окажутся больше, чем среднемировой показатель (-3%).

Результаты экономического развития за последние 10 лет привели к тому, что перед началом кризиса 2020 года темпы роста ВВП, инвестиции в основной капитал и реальные располагаемые доходы населения находились на низком уровне.

Пандемия COVID-19 в России затронула порядка 4,17 млн компаний (1) и ИП от общего числа 6,05 млн, то есть до 67 % малых, средних и крупных предприятий и ИП. МСП, которые столкнулись с падением выручки более чем на 30 %, работают в 65 классах ОКВЭД (2) из 88 существующих.

По данным мониторинга «Мнение малого и среднего бизнеса о мерах государственной поддержки в период эпидемии коронавируса»(3):

- 53,3 % компаний характеризуют свое положение как «кризис» и «катастрофа»;
- 62,2 % оценивают шанс выживания ниже 50 %;
- на текущий момент деятельность приостановлена у 35,7 % компаний, на пике карантина не работало 56,1 % компаний;
- 55,6 % компаний отметили, что спрос сократился на 50 % и более;
- ключевые трудности — невозможность платить заработную плату (52,4 %), аренду и налог на имущество (42,8 %);
- большинство компаний не сократили сотрудников, но снизили ФОТ (60,88 %) и отправили сотрудников в отпуск за свой счет (57,6 %).

По итогам II квартала российская экономика упала на 9,6%. Всему виной ограничение производственной деятельности — если первые три месяца года страна еще старалась набирать обороты, и рост экономики прогнозировался на уровне в 1-2 %, то начиная с весны финансового спада уже было невозможно избежать: в апреле экономика рухнула на 12 %, в мае — почти на 11 %, а в июне — на 6,4%. Главная причина обрушения на поверхности: экономическая деятельность, по сути, была остановлена пандемией и режимом самоизоляции. По оценкам Минэкономразвития, в III квартале российское ВВП недосчитается 6,3%, а в IV квартале упадет еще на 5,2%.

При столкновении с предыдущими кризисными ситуациями российская экономика обладала определенным потенциалом, рассчитывая на который можно было восстановиться в самые оперативные периоды времени. В настоящее время главной составляющей служит сокращение спроса со стороны потребительского сектора, в среднем на 30 %.

За время самоизоляции сфера развлечений потеряла 70-80 %. Ресторанный бизнес понес убытки от 60 % до 100 %, строительный сектор, в зависимости от региона и типа стройки, потерял от 20 % до 60 %. Бизнес перевозок зафиксировал снижение до 30 %. Экономика России в целом просела на 20-25 % к аналогичному периоду прошлого года.

### **Картина инфляции за сентябрь 2020 года<sup>1</sup>**

В сентябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,7% г/г (3,6% г/г в августе), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции за август 2020 года»). Сезонная дефляция ускорилась до -0,07% м/м с -0,04% м/м месяцем ранее, но оказалась меньше, чем в сентябре 2019 года (-0,16% м/м). Темпы роста потребительских цен, очищенные от сезонности, в сентябре снизились до 0,27% м/м SA1 (0,40% м/м SA в августе).

<sup>1</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/ff49c2c7477759dc380ad58b7c7f8062/200904\\_%D0%9A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8\\_21-50.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/ff49c2c7477759dc380ad58b7c7f8062/200904_%D0%9A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8_21-50.pdf)

Основной вклад в сентябрьскую дефляцию внесло снижение цен на продовольственные товары (-0,4% м/м после -0,8% м/м в августе). Темпы снижения цен на плодоовощную продукцию в сентябре были сопоставимы с прошлогодними (-6,2% м/м по сравнению с -6,3 % м/м в сентябре 2019 года). Инфляция в сегменте продовольственных товаров с исключением плодоовощной продукции сохранилась на уровне июля–августа (0,3 % м/м, с исключением сезонности – также 0,3% м/м SA).

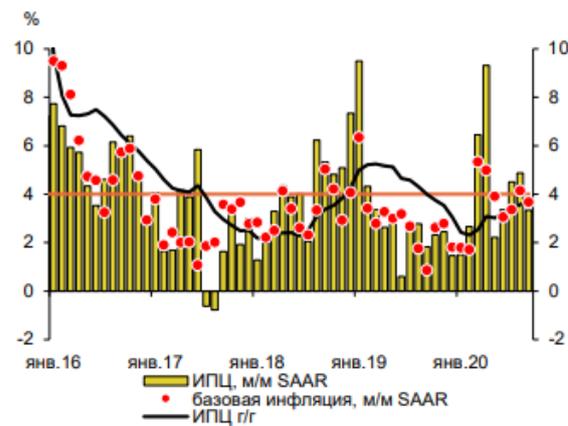
Тенденции в сегментах непродовольственных товаров и услуг оказали разнонаправленное влияние на сентябрьскую инфляцию. С одной стороны, темпы непродовольственной инфляции в сентябре увеличились до 0,6% м/м после 0,4% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – до 0,5% м/м SA после 0,4% м/м SA соответственно). Основной вклад в ускорение роста цен в данном сегменте внесло произошедшее ослабление рубля. Так, умеренное увеличение темпов роста цен наблюдалось по товарным группам со значительной долей импорта, включая электротовары, легковые автомобили, одежду и обувь.

С другой стороны, сдерживающее влияние на инфляцию в сентябре оказало снижение цен на услуги (-0,4% м/м, с исключением сезонного фактора цены сохранились на уровне августа). Сезонное снижение цен на услуги пассажирского транспорта и на санаторно-оздоровительные услуги в сентябре оказалось более выраженным, чем в предшествующие годы (-4,7% м/м и -7,0% м/м соответственно), а сезонное удорожание в сегментах образовательных услуг и услуг дошкольного воспитания, наоборот, было менее заметным.

В результате монетарная инфляция<sup>2</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в сентябре замедлилась до 3,7% м/м SAAR3 (в августе: 4,1% м/м SAAR), вновь опустившись ниже целевого ориентира Банка России (4%).

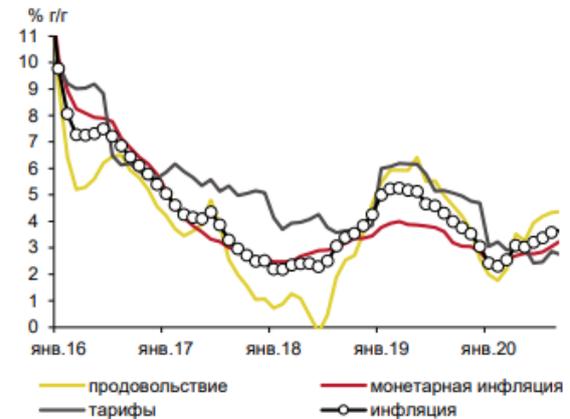
По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в октябре рост цен составит 0,2% (3,7–3,8% г/г).

**Рис. 1. Монетарная инфляция в сентябре вновь опустилась ниже целевого уровня**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Инфляция в годовом выражении незначительно ускорилась**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

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

\*оценка Минэкономразвития России

## Картина деловой активности за сентябрь 2020 года<sup>2</sup>

### Экономическая активность

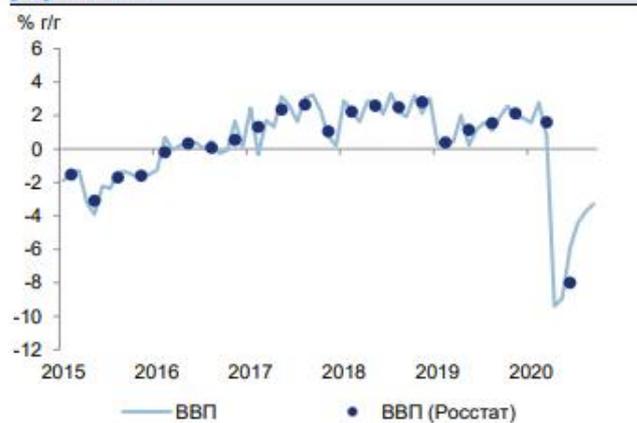
По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г1 в августе и -4,4% г/г в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г2 в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

<sup>2</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/9e21b0c90a12db3f8820ecf6e0809e7b/200918.pdf>

**Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. В сентябре продолжилось снижение розничных продаж**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку).

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасли (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»).

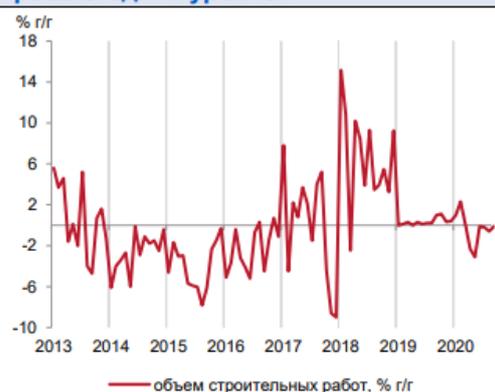
В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

**Рис. 3. Объем строительных работ стабилизировался вблизи прошлогодних уровней**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. На рынке труда наметилась стабилизация**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Рынок труда

На рынке труда в сентябре намечилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября намечилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь-сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

**Таблица 1. Показатели деловой активности**

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
<b>ВВП</b>	<b>-3,5*</b>	<b>-3,8*</b>	<b>-3,3*</b>	<b>-3,7*</b>	<b>-4,4*</b>	<b>-8,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,3</b>
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-6,5</b>	<b>-11,5</b>	<b>-10,0</b>	<b>-10,6</b>	<b>-14,0</b>	<b>-8,8</b>	<b>1,1</b>	<b>3,4</b>
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-5,1</b>	<b>5,9</b>	<b>3,5</b>
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-2,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>-3,4</b>	<b>-0,8</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-5,8</b>	<b>-6,2</b>	<b>-3,8</b>	<b>-5,2</b>	<b>-9,5</b>	<b>-10,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>2,9</b>

\*оценка Минэкономразвития России

## Социально-экономическая обстановка в г. Москва

Оценка численности постоянного населения на 1 августа 2020 года составила 12650,5 тыс. человек и уменьшилась за январь-июль 2020 года на 27,6 тыс. человек. Миграционное снижение в январе-июле 2020 года –13 659 человек.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в среднем за июнь-август 2020г. составила 7354,6 тыс. человек, в их числе 7155,3 тыс. человек, или 97,3% были заняты в экономике и 199,3 тыс. человек (2,7%) не имели занятия, но активно его искали.

В течение августа 2020 года признано безработными 23,2 тыс. человек. Численность трудоустроенных безработных в августе 2020 года увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 8,5 тыс. человек и составила 11,6 тыс. человек.

К концу августа 2020 года в органах государственной службы занятости состояло на учете 248,8 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 219,1 тыс. человек имели статус безработного. На конец августа 2020 года уровень зарегистрированной безработицы составил 3,0% от численности рабочей силы

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в августе 2020 года к августу 2019 года составил 101,8%.

Индекс потребительских цен в августе 2020 года составил – 99,97%. На продукты питания индекс составил – 99,4%, на непродовольственные товары - 100,3%, на услуги – 100,1%.

За 2-й квартал 2020 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил в расчёте на душу населения – 21 437руб.39 коп., для трудоспособного населения – 23 842 руб. 94 коп. Величина прожиточного минимума в расчёте на душу населения за 2-й квартал 2020 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 25 августа 2020 г. № 1351-ПП, составила – 17 841 рубль, для трудоспособного населения – 20 361 рубль.

В соответствии с Разделом 3 п.3.1., п.3.2. Московского трёхстороннего соглашения на 2019-2021 годы между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей размер минимальной заработной платы в городе Москве с 1 сентября 2020 г. – 20 361 рубль

Среднемесячная начисленная заработная плата за июль 2020 года составила 98 930,0 рублей. За январь-июнь 2020 года количество убыточных организаций составило 3 138 или 36,1% к общему числу организаций. Сумма убытка составила 1170791,0 млн. рублей.

Кредиторская задолженность на 1 июля 2020 года составила 20983,2 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1701,2 млрд. рублей или 8,1% (на 1 июля 2019 года – 7,6 %, на 1 июня 2020 года – 9,9%).

Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец июня 2020 года составила 26 959,4 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 38,0 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам. Дебиторская задолженность на 1 июля 2020 года составила 18 649,4 млрд. рублей, из неё просроченная – 911,8 млрд. рублей или 4,9% от общего объема дебиторской задолженности.

На 1 сентября 2020 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений, индивидуальных предпринимателей (хозяйствующих субъектов) (Статрегистр) в городе Москве составило 1 019 931 единиц. В нём учтены как действующие, так и не действующие хозяйствующие субъекты.

Наибольшее число юридических лиц, учтенных в Статрегистре по состоянию на 1 сентября 2020 года по г. Москве, сосредоточено в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов; профессиональной научной и технической деятельности, строительстве, деятельности по операциям с недвижимым имуществом, в обрабатывающих производствах.

По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 сентября 2020 года, суммарная задолженность составила 54,2 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 сентября 2019 года на 78,5%, по сравнению с 1 августа 2020 года - на 15,4%.

### **Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости**

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) подбирает объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в Московском регионе. Цены на сопоставимые объекты сформированы под влиянием социально-экономических факторов, условий рынка, которые действуют на дату проведения оценки непосредственно там же, где находится объект оценки, следовательно, учитывает социально-экономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

## **8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА 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**

<b>Признак классификации</b>	<b>Виды рынков</b>
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

#### Индикаторы рынка<sup>3</sup>

	П1 2018	П1 2019	П1 2020
Общий объем предложения, млн м <sup>2</sup>	18,0	18,4	18,8
Класс А	4,1	4,3	4,4
Класс В+/-	13,9	14,1	14,4
Объем ввода, тыс. м <sup>2</sup>	39,4	119,7	60,9
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м <sup>2</sup>	661,1	710,0	514,4
Доля вакантных площадей, %	9,0	7,4	6,0
Класс А	12,5	11,5	9,6
Класс В+/-	7,9	6,2	4,9
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./м <sup>2</sup> /год	16 803	18 822	18 727
Класс А	25 373	26 635	25 388
Класс В+/-	12 810	13 989	14 751

#### Предложение

Во II квартале 2020 г. объем качественного офисного предложения увеличился на 5,1 тыс. м<sup>2</sup> и представлен двумя объектами класса В. Подобные рекордно низкие значения ввода были в аналогичный период в 2018 г. (2,3 тыс. м<sup>2</sup>), а в 2017 г. за тот же период не было введено ни одного бизнес-центра. Суммарный объем ввода за I полугодие составил 60,9 тыс. м<sup>2</sup>, что в 2 раза ниже, чем за аналогичный период предыдущего года.

Несмотря на высокую степень готовности ряда объектов, сроки ввода в эксплуатацию 5 объектов (85,1 тыс. м<sup>2</sup>) были перенесены на следующий квартал — это обусловлено карантинным периодом, который повлек за собой как приостановку строительных работ, так и переход на удаленный режим работы контролирующих организаций. Низкие темпы ввода во II квартале позволили нивелировать динамику роста доли свободных площадей, сделав ее умеренной. Объем ввода в 2020 г., по последним данным, составит 386 тыс. м<sup>2</sup>, хотя следует ожидать дальнейшей корректировки прогноза объема ввода.

Тенденция по снижению доли вакантных площадей во II квартале 2020 г. сменилась на умеренный рост — для класса А вакантность увеличилась на 0,8 п.п., для класса В+/- — на 0,5 п.п. Наибольший прирост в зданиях класса А зафиксирован в зоне между СК и ТТК, для класса В+/- — в границах ЧТК и МКАД. Часть площадей, вышедших на рынок в текущем периоде, представлена в зданиях, где последние 1–1,5 года не было свободного предложения. Помимо увеличения объема вакантных площадей в этом квартале мы также наблюдаем увеличение предложения субаренды — некоторые компании уже начали оптимизировать занимаемое офисное пространство, что является тенденцией на ближайшее время.

Ввиду определенной инертности офисного рынка мы ожидаем сохранение роста доли свободных площадей, пиковые значения которой мы увидим в начале 2021 г. — на рынке наблюдается увеличение «будущего» предложения с датой освобождения помещений в конце 2020 – начале 2021 гг.

#### Спрос

Карантинный период, пришедшийся на II квартал, оказал влияние на активность компаний на рынке офисной недвижимости. Переговорные процессы по большинству сделок были приостановлены, однако ряд ключевых игроков арендовали и приобрели офисные помещения, тем самым сформировав основную долю спроса в текущем периоде — переговоры по этим сделкам велись еще до начала пандемии.

Во II квартале объем сделок составил 256,2 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей, суммарный показатель за

<sup>3</sup> <https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/H1-Office-2020>

I полугодие достиг 514,4 тыс. м<sup>2</sup>, снизившись на 23% к аналогичному периоду 2019 г.

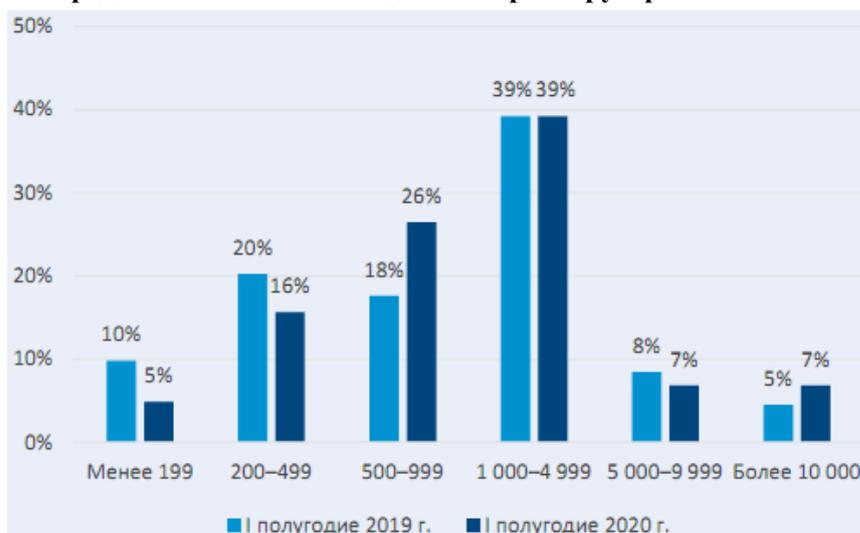
По итогам I полугодия основными драйверами спроса по-прежнему являются компании банковского сектора, на долю которых пришлось 41% сделок аренды и продажи — половина этой доли была сформирована несколькими крупными сделками. Также активность на рынке традиционно проявляют компании сектора добычи и распределения (17%), а также представители секторов ИТиТ (15%), транспорта и логистики (14%) — консолидация площадей остается актуальной для крупных компаний.

Рост доли свободных площадей, пришедшийся на II квартал, продолжится в последующих периодах — компании находятся в процессе оптимизации занимаемой площади, о чем свидетельствует рост предложения по субаренде и увеличению количества будущего предложения. В результате высвобождения части площадей у арендаторов, заинтересованных в переезде в целях оптимизации затрат, появится достаточный выбор опций, которые смогут удовлетворить текущие потребности компании.

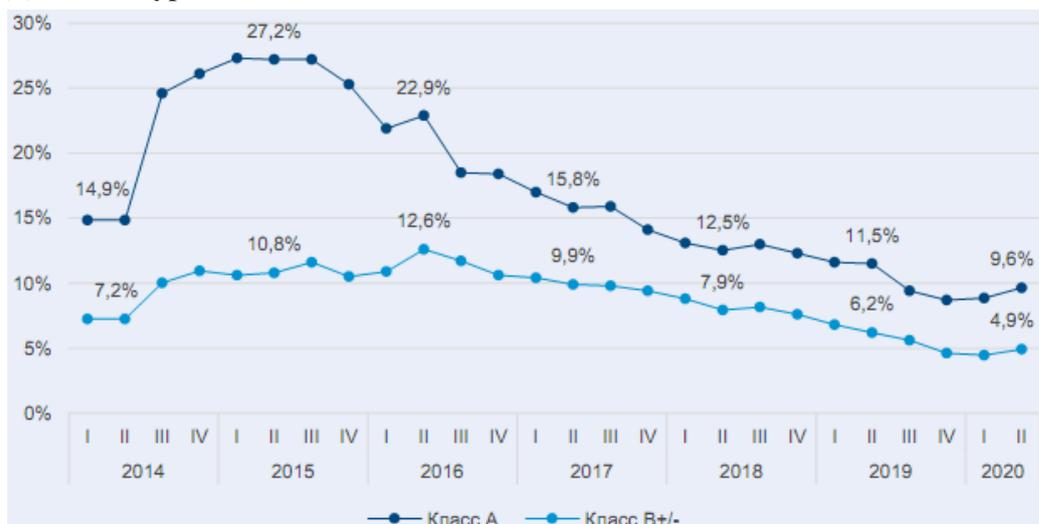
#### Крупнейшие сделки в I полугодии 2020 г.

КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	КЛАСС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ СДЕЛКИ, М <sup>2</sup>
Tinkoff Bank	AFI Square	Грузинский Вал ул., д. 11	A	Аренда	77 840
«Почта России»	«ВЭБ Арена»	3-я Песчаная ул., д. 2А	B+	Аренда	35 730
ПАО «Алроса»	БЦ Tower	Севастопольский пр-т, д. 28	B+	Покупка	29 420
«Альфа Страхование»	«Парк Легенд»	Автозаводская ул., д. 23	B+	Покупка	27 740
«Агентство страхования вкладов»	«AFI на Павелецкой»	Павелецкая наб., д. 8	B+	Аренда	11 500
«Росатом»	«Сириус-Парк»	Каширское ш., д. 3	B+	Аренда	11 450
Конфиденциально	Alcon I	Ленинградский пр-т, д. 72	A	Аренда	11 100
Конфиденциально	Alcon II	Ленинградский пр-т, д. 70	A	Аренда	8 760
Novartis	Alcon II	Ленинградский пр-т, д. 70	A	Аренда	7 620
Royal Dutch Shell	White Gardens	Лесная ул., д. 7, 9	A	Аренда	5 870

#### Распределение количества сделок по размеру офисного блока



### Динамика уровня вакантных площадей

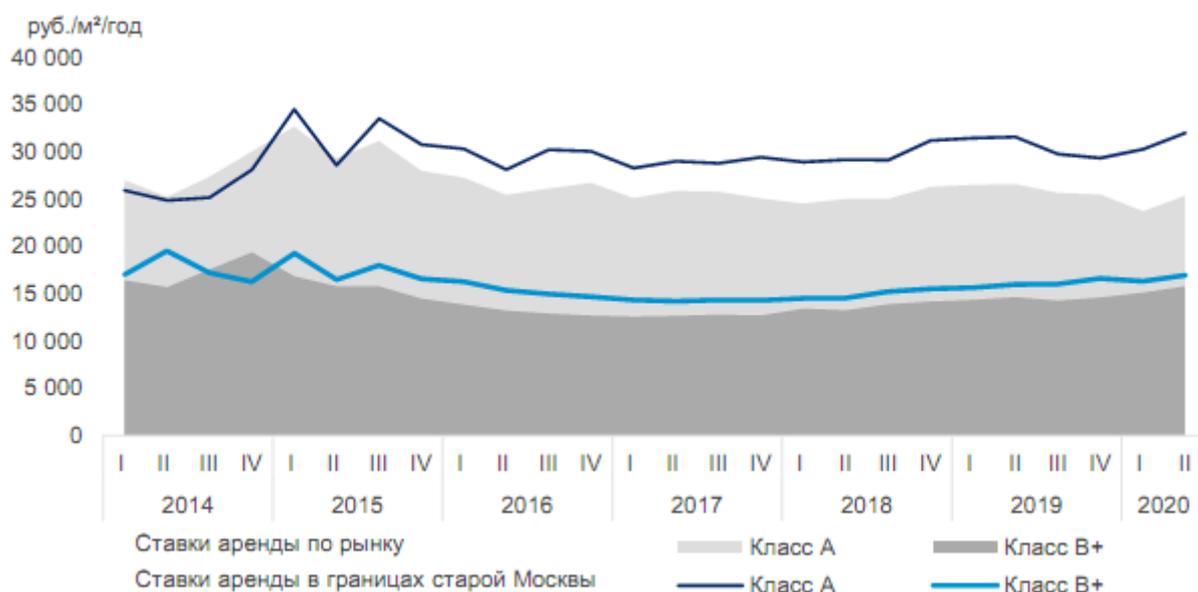


### Коммерческие условия

Коммерческие условия по ранее экспонируемым помещениям не поменялись. Однако вышедшие на рынок площади после оптимизации некоторыми компаниями занимаемого офисного пространства способствовали изменению структуры свободного предложения, в результате чего средневзвешенная ставка аренды увеличилась на 3% за квартал, что сопоставимо с показателем ставки аренды по итогам 2019 г.

С начала года в зданиях класса А ставка аренды в целом по рынку осталась на прежнем уровне, в то время как в границах старой Москвы наблюдается рост ставки на 9%. В то же время для зданий класса В+/- увеличение ставки аренды произошло как в целом по рынку, так и в пределах старой Москвы — на 8% и 2% соответственно. Во II квартале в зданиях класса А в ЦДР и в пределах ММДЦ «Москва-Сити» ставка аренды увеличилась на 3% и 5% соответственно за счет выхода на рынок дорогого предложения в качественных зданиях и в наиболее востребованных локациях. В зданиях класса В+/- наблюдается схожая ситуация: положительная динамика ставок зафиксирована в ЦДР и в Сушевском районе, лишь в Тульском районе ставка аренды продемонстрировала снижение на 1%.

### Динамика приведенных базовых ставок аренды

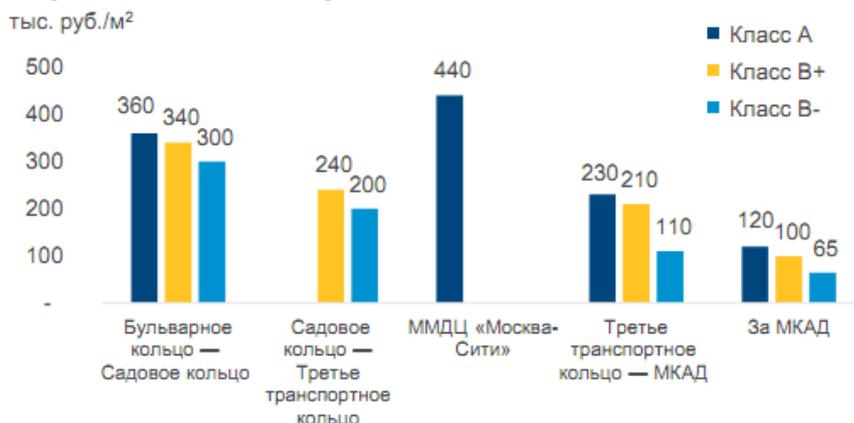


### Рынок продаж офисных помещений

Во II квартале 2020 г. объем сделок по покупке офисных помещений составил 35,3 тыс. м<sup>2</sup>. В целом за I полугодие объем сделок достиг 82,4 тыс. м<sup>2</sup>, что является максимальным показателем с 2016 г. (110 тыс. м<sup>2</sup>). Структура спроса была сформирована преимущественно сделками покупки зданий конечными пользователями целиком — на покупку зданий пришлось 80% сделок продажи.

Уровень цен продажи офисов по итогам II квартала остался на прежнем уровне. Снижение регулятором ключевой ставки в дальнейшем может улучшить привлекательность приобретения офисов перед традиционными депозитами.

### Запрашиваемые цены продаж в 2020



### Прогноз

По итогам I полугодия сроки 18% изначально заявленного объема были перенесены на следующий год. В случае реализации анонсированных планов девелоперов объем ввода в эксплуатацию в 2020 г. может достичь 386 тыс. м<sup>2</sup>, однако мы ожидаем его коррекции в дальнейшем. Известно, что некоторые из строящихся объектов выйдут на рынок частично заполненными, что позволит нивелировать динамику роста доли свободных площадей.

Увеличившаяся активность со стороны компаний с государственным участием продолжится и в следующих периодах — улучшение офисного пространства наряду с повышением эффективности используемой площади по-прежнему остается актуальным для представителей данной отрасли экономики. Безусловно, в условиях пандемии некоторые процессы замедлились, однако примеры крупных сделок, которые были совершены за прошедший период, показывают нам, что даже в текущих условиях стороны могут договариваться и заключать сделки.

Тенденция по оптимизации затрат на содержание офиса будет расти — ожидается рост числа сделок по пересогласованию условий договора с возвратом части занимаемых площадей, ротацию арендаторов в здания с децентрализованной локацией или в здания классом ниже, а также рост предложения субаренды.

### Динамика основных показателей класса А и В+/-



#### 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.

Стоимость имущества фонда определяется без учета НДС. У объектов аналогов с НДС налог на добавленную стоимость будет вычтен из общей стоимости. Для объектов, где указана упрощенная система налогообложения НДС не вычитается и принимается как стоимость без НДС. Последующие расчеты и полученные результаты будут указываться без учета НДС.

**Таблица 8.4-1 Предложения по продаже коммерческой недвижимости**

№ 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. с НДС	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Басманный пер., 5/20С1	Комсомольская	4 мин. Пешком	цоколь	270,7	145 000	145 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201379113/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201379113/</a>
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Леснорядский пер., 18С9	Сокольники	10 мин. пешком	2	127,0	124 409	124 409	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/197585639/">https://www.cian.ru/sale/commercial/197585639/</a>
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С3	Электrozаводская	14 мин. пешком	3	195,0	138 462	138 462	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218242614/">https://www.cian.ru/sale/commercial/218242614/</a>
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С20	Электrozаводская	14 мин. пешком	3	174	149 000	149 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/238813340/">https://www.cian.ru/sale/commercial/238813340/</a>
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Электrozаводская	17 мин. Пешком	5	671	88 000	88 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/231479698/">https://www.cian.ru/sale/commercial/231479698/</a>
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Старая Басманная ул., 38/2С1	Бауманская	11 мин. Пешком	3	1 084,0	143 911	119 926	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/243804506/">https://www.cian.ru/sale/commercial/243804506/</a>
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 38С6	Электrozаводская	10 мин. Пешком	1-3	1 204,3	82 205	82 205	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235352829/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235352829/</a>
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к2	Бауманская	16 мин. Пешком	5	930,0	139 785	116 487	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/238323740/">https://www.cian.ru/sale/commercial/238323740/</a>
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 43С2	Красные Ворота	5 мин. Пешком	6	1 331,0	141 848	118 207	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/237267493/">https://www.cian.ru/sale/commercial/237267493/</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. с НДС	Цена предложения за 1 кв.м. без учета НДС	Ссылка на объявление
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С16	Бауманская	16 мин. Пешком	2	141,6	149 738	124 782	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/197585639/">https://www.cian.ru/sale/commercial/197585639/</a>
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Бауманская	7 мин. Пешком	2	320,0	120 000	100 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/226906318/">https://www.cian.ru/sale/commercial/226906318/</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	82 205
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	149 000
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	121 000

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. с НДС	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без НДС	Ссылка на объявление
1	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, наб. Академика Туполева, 15к2	Бауманская	15 мин. пешком	2	275	20 000	16 667	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194369269/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194369269/</a>
2	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Бауманская	17 мин. Пешком	6	250	17 000	14 167	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245032469/">https://www.cian.ru/rent/commercial/245032469/</a>
3	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, 2-я Бауманская ул., 7	Бауманская	13 мин. Пешком	1	50,60	15 000	12 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205437138/">https://www.cian.ru/rent/commercial/205437138/</a>
4	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новорязанская ул., 26С1	Комсомольская	7 мин. Пешком	3	185	17 000	17 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243148382/">https://www.cian.ru/rent/commercial/243148382/</a>
5	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Новорязанская ул., 18С2	Комсомольская	3 мин. Пешком	1	127	18 000	15 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245056138/">https://www.cian.ru/rent/commercial/245056138/</a>
6	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Аптекарский пер., 4	Бауманская	9 мин. Пешком	3	310	14 000	11 667	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/238986429/">https://www.cian.ru/rent/commercial/238986429/</a>
7	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Доброслободская ул., 3	Бауманская	11 мин. Пешком	2	600	21 000	17 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245478745/">https://www.cian.ru/rent/commercial/245478745/</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. с НДС	Цена предложения за аренду 1 кв.м. без НДС	Ссылка на объявление
8	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, 2-я Бауманская ул., 6	Бауманская	10 мин. Пешком	1	206	16 028	16 028	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236924934/">https://www.cian.ru/rent/commercial/236924934/</a>
9	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2	Бауманская	7 мин. Пешком	9	85	15 501	12 918	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240220888/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240220888/</a>
10	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 20С2	Бауманская	4 мин. Пешком	3	306	15 687	15 687	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224494792/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224494792/</a>
11	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Плетешковский пер., 3С2	Бауманская	6 мин. Пешком	3	120	17 000	17 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236189304/">https://www.cian.ru/rent/commercial/236189304/</a>
12	Офис	Встроенное	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Фридриха Энгельса, 75С11	Бауманская	15 мин. Пешком	6	136	16 500	13 750	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239753481/">https://www.cian.ru/rent/commercial/239753481/</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	11 667
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	17 500
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	14 990

Источник: расчет Оценщика

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

### Основные ценообразующие факторы для офисной недвижимости<sup>4</sup>

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

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 данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на торг имеет следующие значения:

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

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	6,7%	12,5%
2	Санкт-Петербург	10,0%	7,3%	12,7%

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,3%	5,5%	11,0%
2	Санкт-Петербург	7,5%	5,1%	9,9%

#### 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>5</sup>

<sup>4</sup> «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г.

<sup>5</sup> <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

### 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:

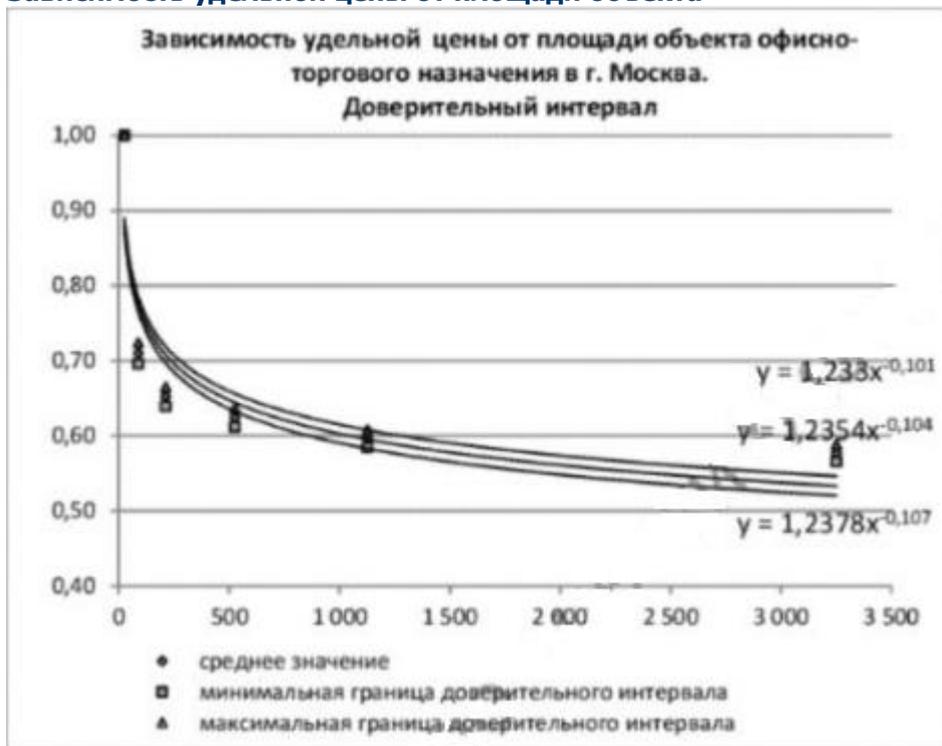
Расстояние от станций метрополитена	Размер скидки на удаленность
до 5 минут пешком (включительно)	-5%
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0%
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	+5%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	+10%

### 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 данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. зависимость цены от площади имеет следующий вид:

### Зависимость удельной цены от площади объекта



### 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.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

### 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	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

### Состояние объекта.

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

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

### Поправка на состояние для цен предложений

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

### 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.

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на расположение красной линии имеет следующее значение:

### Диапазон корректировки на расположение

Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,75	0,86

## 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	82 205
Максимальное значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	149 000
Среднее значение стоимости 1 кв.м, руб. без учета НДС	121 000

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	11 667
Максимальное значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	17 500
Среднее значение стоимости аренды 1 кв.м, руб. в год без учета НДС	14 990

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).
- Площадь недвижимого имущества.
- Этаж расположения.
- Удаленность от метро
- Расположение объекта относительно дороги
- 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 котируемым 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 котируемые 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 котируемая 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 котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным 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>6</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>7</sup>.

<sup>6</sup> 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))

<sup>7</sup> 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 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>8</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 объектов**

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)	-	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Леснорядский пер., 18С9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 38С6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Бауманская	Сокольники	Электровзаводская	Электровзаводская	Бауманская
Удобство расположения (относительно остановок общественного транспорта, станций метро)	7 мин. Пешком	10 мин. пешком	17 мин. Пешком	10 мин. Пешком	7 мин. Пешком

<sup>8</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	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения	1 этаж подвал	2	5	1-3	2
Наличие входа	Общий	Общий	Общий	Общий	Общий
Расположение	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	386,30 265,30 596,90	127,0	671	1 204,3	320,0
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Цена предложения, руб.		15 800 000	59 048 000	98 999 999	38 400 000
Наличие НДС		Нет	Нет	Нет	Да
Цена предложения без НДС, руб.		15 800 000	59 048 000	98 999 999	32 000 000
Контактная информация		925 220-21-01	981 666-35-38	901 221-29-32	901 221-30-39
Электронная ссылка		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/197585639/">https://www.cian.ru/sale/commercial/197585639/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/231479698/">https://www.cian.ru/sale/commercial/231479698/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/235352829/">https://www.cian.ru/sale/commercial/235352829/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/226906318/">https://www.cian.ru/sale/commercial/226906318/</a>
Стоимость за 1 кв.м., руб. без НДС		124 409	88 000	82 205	100 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.5-2 Расчет стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2402**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения без НДС	руб.		15 800 000	59 048 000	98 999 999	32 000 000
Площадь объекта	кв.м	146,00	127,00	671,00	1 204,30	320,00
Стоимость за единицу площади без НДС	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Передаваемые права		Доверительное управление	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Дата предложения (дата сделки)		-	Актуально на дату оценки			
Корректировка на дату предложения / продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	79 552	74 313	90 400
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Леснорядский пер., 18С9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 38С6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	79 552	74 313	90 400
Ближайшая станция метро		Бауманская	Сокольники	Электrozаводская	Электrozаводская	Бауманская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	10 мин. пешком	17 мин. Пешком	10 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	87 507	74 313	90 400
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	87 507	74 313	90 400
Расположение		1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы
Корректировка			0,00%	-14,00%	-14,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	75 256	63 909	90 400
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	75 256	63 909	90 400
Этаж расположения		1	2	5	1-3	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	14,0%	22,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	137 209	91 812	72 856	110 288
Общая площадь		386,30	127,00	671,00	1 204,30	320,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-12,0%	4,8%	11,9%	-2,9%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	120 744	96 219	81 526	107 090
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	120 744	96 219	81 526	107 090
Среднее арифметическое значение ряда данных		101 395				
Выборочная дисперсия		276 128 321				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		16 617				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		16%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		34,00%	50,80%	39,90%	24,90%
1/(Sn+1)			0,75	0,66	0,71	0,80
Весовой коэффициент	%	-	0,2568	0,2260	0,2432	0,2740
Вклад аналога	руб./кв.м	-	31 007	21 745	19 827	29 343
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	101 922				

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.5-3 Расчет стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2401**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения без НДС	руб.		15 800 000	59 048 000	98 999 999	32 000 000
Площадь объекта	кв.м	265,30	127,00	671,00	1 204,30	320,00
Стоимость за единицу площади без НДС	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Передаваемые права		Доверительное управление	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Дата предложения (дата сделки)		-	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 цена	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	79 552	74 313	90 400
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Леснорядский пер., 18С9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 38С6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	79 552	74 313	90 400
Ближайшая станция метро		Бауманская	Сокольники	Электрозаводская	Электрозаводская	Бауманская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	10 мин. пешком	17 мин. Пешком	10 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	87 507	74 313	90 400
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	87 507	74 313	90 400
Расположение		1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы
Корректировка			0,00%	-14,00%	-14,00%	0,00%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	75 256	63 909	90 400
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	75 256	63 909	90 400
Этаж расположения		Подвал	2	5	1-3	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	-15,0%	-15,0%	-20,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	95 596	63 968	51 127	76 840
Общая площадь		265,30	127,00	671,00	1 204,30	320,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-8,0%	9,5%	17,0%	1,5%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	87 948	70 045	59 819	77 993
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	87 948	70 045	59 819	77 993
Среднее арифметическое значение ряда данных		73 951				
Выборочная дисперсия		142 408 011				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		11 933				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		16%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		23,00%	48,50%	51,00%	16,50%
1/(Sn+1)			0,81	0,67	0,66	0,86
Весовой коэффициент	%	-	0,2700	0,2233	0,2200	0,2867
Вклад аналога	руб./кв.м	-	23 746	15 641	13 160	22 361
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	74 908				

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.5-4 Расчет стоимости 1 кв.м. помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2401**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения без НДС	руб.		15 800 000	59 048 000	98 999 999	32 000 000
Площадь объекта	кв.м	596,90	127,00	671,00	1 204,30	320,00
Стоимость за единицу площади без НДС	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Передаваемые права		Доверительное управление	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Дата предложения (дата сделки)		-	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 цена	руб./кв.м	-	124 409	88 000	82 205	100 000
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	79 552	74 313	90 400
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Леснорядский пер., 18С9	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рубцовская наб., 3С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 38С6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	79 552	74 313	90 400
Ближайшая станция метро		Бауманская	Сокольники	Электрозаводская	Электрозаводская	Бауманская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	10 мин. пешком	17 мин. Пешком	10 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	0,0%	10,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	87 507	74 313	90 400
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0%	0,0%	0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	87 507	74 313	90 400
Расположение		1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы
Корректировка			0,00%	-14,00%	-14,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	75 256	63 909	90 400
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	112 466	75 256	63 909	90 400
Этаж расположения		Подвал	2	5	1-3	2
Корректировка на этаж расположения	%	-	-15,0%	-15,0%	-20,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	95 596	63 968	51 127	76 840
Общая площадь		596,90	127,00	671,00	1 204,30	320,00
Корректировка на общую площадь	%	-	-14,7%	1,6%	8,5%	-5,9%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 543	64 991	55 473	72 306
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	81 543	64 991	55 473	72 306
Среднее арифметическое значение ряда данных		68 578				
Выборочная дисперсия		122 198 934				

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		11 054				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		16%				
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция	%		29,70%	40,60%	42,50%	20,90%
$1/(S_n+1)$			0,77	0,71	0,70	0,83
Весовой коэффициент	%	-	0,2558	0,2359	0,2326	0,2757
Вклад аналога	руб./кв.м	-	20 859	15 331	12 903	19 935
Удельная стоимость за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	69 028				

Источник: рассчитано Оценщиком

### Комментарии к расчетным таблицам:

#### Уторговывание

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на торг имеет следующие значения:

**Таблица 9.5-5 Диапазон корректировок на уторгование**

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	6,7%	12,5%
2	Санкт-Петербург	10,0%	7,3%	12,7%

Корректировка на торг принята в размере среднего значения диапазона 9,6%

#### 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>9</sup>

<sup>9</sup> <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

### 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

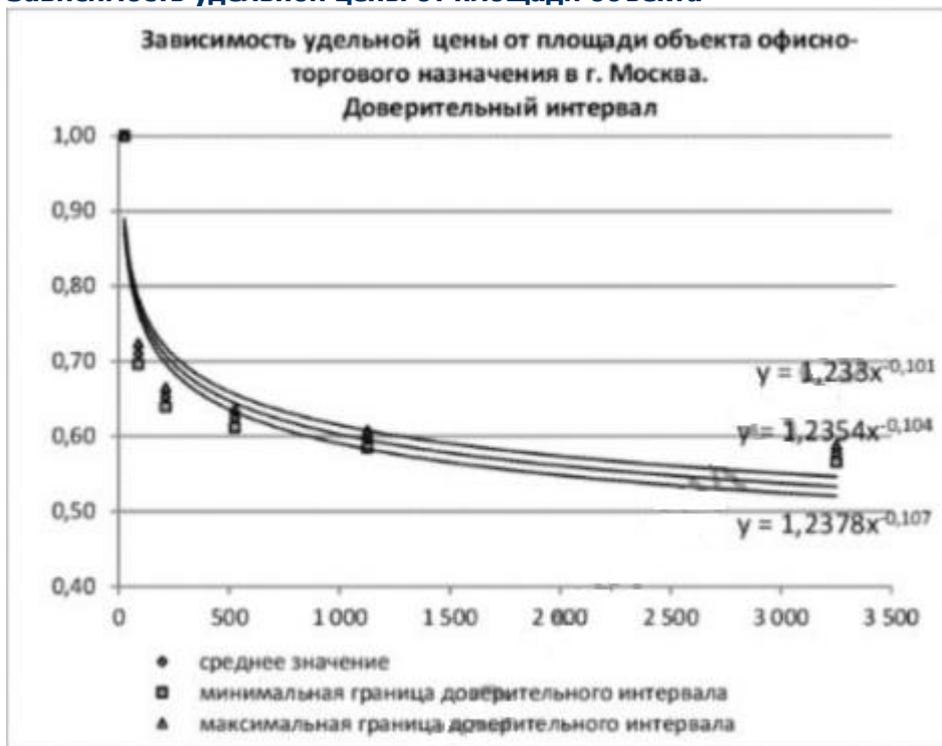
**Таблица 9.5-6 Расчёт корректировки на удаленность от метро**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Бауманская	Сокольники	Электrozаводская	Электrozаводская	Бауманская
Удаленность от метро	7 мин. Пешком	10 мин. пешком	17 мин. Пешком	10 мин. Пешком	7 мин. Пешком
Диапазон удаления от метро	5-10 мин	5-10 мин	Более 15 мин.	5-10 мин.	5-10 мин
Корректировка, %		0,0%	10,0%	0,0%	0,0%

#### Площадь

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. зависимость цены от площади имеет следующий вид:

#### Зависимость удельной цены от площади объекта



Коэффициент корректировки рассчитывался по формуле  $K=1,2354 * X^{-0,104}$ , где X площадь объекта в квадратных метрах.

**Таблица 9.5-7 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2402**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	386,30	127,00	671,00	1204,30	320,00
Корректирующий коэффициент	0,66	0,75	0,63	0,59	0,68
Корректировка		-12,00%	4,76%	11,86%	-2,94%

**Таблица 9.5-8 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2401**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	265,30	127,00	671,00	1204,30	320,00
Корректирующий коэффициент	0,69	0,75	0,63	0,59	0,68
Корректировка		-8,00%	9,52%	16,95%	1,47%

**Таблица 9.5-9 Расчёт корректировки на площадь для помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2400**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь помещения, кв.м.	596,90	127,00	671,00	1204,30	320,00
Корректирующий коэффициент	0,64	0,75	0,63	0,59	0,68
Корректировка		-14,67%	1,59%	8,47%	-5,88%

*Расположение*

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на расположение красной линии имеет следующее значение:

**Диапазон корректировки на расположение**

Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,75	0,86

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую матрицу коэффициентов:

Показатель	1 линия	1 линия второстепенной дороги	Внутри квартала
1 линия	1	1,16	1,25
1 линия второстепенной дороги	0,86	1	1,075
Внутри квартала	0,8	0,93	1

**Таблица 9.5-10 Расчет величины поправки на расположение относительно «красной линии»**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	1 линия второстепенной улицы	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы
Корректировка		0,00%	-14,00%	-14,00%	0,00%

**Этаж расположения.**

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

**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	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

**Таблица 9.5-11 Расчет корректировки на этаж расположения для объекта с кадастровым номером 77:01:0003020:2402**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	386,3	127,0	671,0	1 204,3	320,0
в т.ч.						
подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	386,3	-	-	401,4	-
2 этаж и выше	0,82	-	127,0	671,0	802,9	320,0
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	-	-	0,3333	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,0000	0,6667	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	1,0000	0,8200	0,8200	0,8800	0,8200
Корректировка	-	-	22%	22%	14%	22%

**Таблица 9.5-12 Расчет корректировки на этаж расположения для объекта с кадастровым номером 77:01:0003020:2401 и 77:01:0003020:2400**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №3	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №7
Общая площадь, кв. м	-	265,3 596,90	127,0	671,0	1 204,3	320,0
в т.ч.						
подвал	0,70	265,3 596,90	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	401,4	-
2 этаж и выше	0,82	-	127,0	671,0	802,9	320,0
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	0,3333	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,0000	0,6667	1,0000
Удельный показатель коэффициента	-	0,7000	0,8200	0,8200	0,8800	0,8200
Корректировка	-	-	-15%	-15%	-20%	-15%

*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: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64, площадь 386,3 кв.м	77:01:0003020:2402	386,30	101 922	39 372 469	39 372 000
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64, площадь 265,3 кв.м	77:01:0003020:2401	265,30	74 908	19 873 092	19 873 000
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64, площадь 596,9 кв.м	77:01:0003020:2400	596,90	69 028	41 202 813	41 203 000
<b>ИТОГО</b>					<b>100 448 000</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:

$ПВД = S \times C_a$ , 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>10</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.

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

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)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Место нахождения	Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новорязанская ул., 26С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Доброслободская ул., 3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, 2-я Бауманская ул., 6
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Бауманская	Бауманская	Комсомольская	Бауманская	Бауманская
Удобство расположения (относительно станций метро)	7 мин. Пешком	17 мин. Пешком	7 мин. Пешком	11 мин. Пешком	10 мин. Пешком

<sup>10</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	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения	1 этаж подвал	6	3	2	1
Расположение	1 линия второстепенной дороги	1 линия второстепенной улицы	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной улицы
Общая площадь, кв. м	386,30 265,30 596,90	250	185	600	206
Отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Источник информации		ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН	ЦИАН
Контактная информация		981 666-29-11	904 566-74-68	981 666-35-38	983 666-83-22
Электронная ссылка		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245032469/">https://www.cian.ru/rent/commercial/245032469/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/243148382/">https://www.cian.ru/rent/commercial/243148382/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/245478745/">https://www.cian.ru/rent/commercial/245478745/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/236924934/">https://www.cian.ru/rent/commercial/236924934/</a>
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС в год		17 000	17 000	21 000	16 028
Стоимость аренды за 1 кв.м., руб. с НДС		14 167	17 000	17 500	16 028

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.6-2 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещений на 1 этаже**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	386,30	250,00	185,00	600,00	206,00
Стоимость аренды за единицу площади без НДС	руб./кв.м	-	14 167	17 000	17 500	16 028
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 167	17 000	17 500	16 028
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 167	17 000	17 500	16 028
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 167	17 000	17 500	16 028
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	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 цена без НДС	руб./кв.м	-	14 167	17 000	17 500	16 028
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 991	15 589	16 048	14 698
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новорязанская ул., 26С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Доброслободская ул., 3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, 2-я Бауманская ул., 6
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 991	15 589	16 048	14 698

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро		Бауманская	Бауманская	Комсомольская	Бауманская	Бауманская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	17 мин. Пешком	7 мин. Пешком	11 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	10,0%	0,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 290	15 589	16 850	14 698
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 290	15 589	16 850	14 698
Расположение		1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			-16%	-16%	-16%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 004	13 095	14 154	14 698
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 004	13 095	14 154	14 698
Этаж расположения		1	6	3	2	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	22,0%	22,0%	22,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 645	15 976	17 268	14 698
Общая площадь		386,30	250,00	185,00	600,00	206,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 645	15 976	17 268	14 698
Отделка помещения		Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка	Офисная отделка
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 645	15 976	17 268	14 698
Среднее арифметическое значение ряда данных		15 647				
Выборочная дисперсия		1 546 829				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		1 244				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		48,00%	38,00%	43,00%	0,00%
1/(Sn+1)			67,57%	72,46%	69,93%	100,00%
Весовой коэффициент	%	-	0,2180	0,2338	0,2256	0,3226
Вклад аналога	руб./кв.м	-	3 193	3 735	3 896	4 742
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	15 566				

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 9.6-3 Расчет арендной ставки 1 кв.м. помещений в подвале**

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта	кв.м	265,30 596,90	250,00	185,00	600,00	206,00
Стоимость аренды за единицу площади без НДС	руб./кв.м	-	14 167	17 000	17 500	16 028

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые права		Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 167	17 000	17 500	16 028
Финансовые условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на финансовые условия	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 167	17 000	17 500	16 028
Условия продажи		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия продажи	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 167	17 000	17 500	16 028
Дата предложения (дата сделки)		Актуально на дату оценки	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 цена без НДС	руб./кв.м	-	14 167	17 000	17 500	16 028
Предложение / сделка		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на возможность снижения цены в процессе торга	%	-	-8,3%	-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 991	15 589	16 048	14 698
Административный округ		ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Место нахождения		Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Радио, 24к1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Новорязанская ул., 26С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Доброслободская ул., 3	Москва, ЦАО, р-н Басманный, 2-я Бауманская ул., 6
Корректировка на место нахождения	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 991	15 589	16 048	14 698
Ближайшая станция метро		Бауманская	Бауманская	Комсомольская	Бауманская	Бауманская
Удаленность от метро		7 мин. Пешком	17 мин. Пешком	7 мин. Пешком	11 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Корректировка на удаленность от метро	%	-	10,0%	0,0%	5,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 290	15 589	16 850	14 698
Тип помещения		Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка на тип помещения	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	14 290	15 589	16 850	14 698
Расположение		1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Корректировка			-16%	-16%	-16%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 004	13 095	14 154	14 698
Назначение помещения		Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка на назначение	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	12 004	13 095	14 154	14 698
Этаж расположения		Подвал	6	3	2	1
Корректировка на этаж расположения	%	-	-15,0%	-15,0%	-15,0%	-30,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	10 203	11 131	12 031	10 289

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь		265,30 596,90	250,00	185,00	600,00	206,00
Корректировка на общую площадь	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	10 203	11 131	12 031	10 289
Отделка помещения		Офисная отделка				
Корректировка на состояние отделки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена без НДС	руб./кв.м	-	10 203	11 131	12 031	10 289
Среднее арифметическое значение ряда данных		10 914				
Выборочная дисперсия		730 308				
Среднее квадратическое отклонение по выборке (корень из выборочной дисперсии)		855				
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%		8%				
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		41,00%	31,00%	36,00%	30,00%
1/(Sn+1)			70,92%	76,34%	73,53%	76,92%
Весовой коэффициент	%	-	0,2382	0,2564	0,2470	0,2584
Вклад аналога	руб./кв.м	-	2 430	2 854	2 972	2 659
Удельная стоимость аренды за 1 кв.м. без НДС	руб./кв.м	10 915				

Источник: рассчитано Оценщиком

#### Комментарии к расчетным таблицам:

##### Уторговывание

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на торг имеет следующие значения:

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

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости по мнению оценщиков на активном рынке 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	8,3%	5,5%	11,0%
2	Санкт-Петербург	7,5%	5,1%	9,9%

Корректировка на торг принята в размере среднего значения диапазона и составила 8,3%

##### Площадь

При сдаче помещений в аренду типичным для рынка недвижимости является дробление площадей. Объект исследования и образцы сравнения можно сдать в аренду блоками. Корректировка не требуется.

##### 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>11</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 9.6-5 Расчёт корректировки на удаленность от метро**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ближайшая станция метро	Бауманская	Бауманская	Комсомольская	Бауманская	Бауманская
Удаленность от метро	7 мин. Пешком	17 мин. Пешком	7 мин. Пешком	11 мин. Пешком	10 мин. Пешком
Диапазон удаления	5-10 мин	Более 15 мин	5-10 мин	10-15 мин	5-10 мин
Корректировка, %	-	10,0%	0,0%	5,0%	0,0%

#### Расположение выхода на красную линию

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на расположение красной линии имеет следующее значение:

#### Диапазон корректировки на расположение

Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0.80	0.75   0.86

На основании вышеизложенных данных, возможно составить следующую матрицу коэффициентов:

Показатель	1 линия	1 линия второстепенной дороги	Внутри квартала
1 линия	1	1,16	1,25
1 линия второстепенной дороги	0,86	1	1,075
Внутри квартала	0,8	0,93	1

<sup>11</sup> <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

**Таблица 9.6-6 Расчет величины поправки на расположение относительно «красной линии»**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Расположение	1 линия второстепенной дороги	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия второстепенной дороги
Корректировка		-16%	-16%	-16%	0%

**Этаж расположения.**

Согласно данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. корректировка на этаж расположения имеет следующие корректировки:

**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	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	1,00

**Таблица 9.6-7 Расчет корректировки на этаж расположения для объекта расположенного на 1 этаже**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв. м	-	386,3	250,0	185,0	600,0	206,0
в т.ч.						
подвал	0,70	-	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	386,3	-	-	-	206,0
2 этаж и выше	0,82	-	250,0	185,0	600,0	-
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	-	-	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,0000	1,00	-
Удельный показатель коэффициента	-	1,0000	0,8200	0,8200	0,8200	1,0000
Корректировка	-	-	22%	22%	22%	0%

**Таблица 9.6-8 Расчет корректировки на этаж расположения для объекта расположенного в подвале**

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №3	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №7
Общая площадь, кв. м	-	265,3 596,90	250,0	185,0	600,0	206,0
в т.ч.						

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №3	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №7
подвал	0,70	265,3 596,90	-	-	-	-
цоколь	0,77	-	-	-	-	-
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-	206,0
2 этаж и выше	0,82	-	250,0	185,0	600,0	-
Доля площади подвала к общей площади объекта	-	1,0000	-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта	-	-	-	-	-	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта	-	-	-	-	-	1,00
Доля площади других этажей к общей площади объекта	-	-	1,0000	1,0000	1,00	-
Удельный показатель коэффициента	-	0,7000	0,8200	0,8200	0,8200	1,0000
Корректировка	-	-	-15%	-15%	-15%	-30%

### 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 данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина недозагрузки имеет следующее значение:

**Таблица 9.6-9 Величина недозагрузки**

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,6%	6,3%	14,9%
2	Санкт-Петербург	11,7%	8,4%	14,9%

Для последующих расчетов величина недозагрузки принята для офисных объектов в г. Москва и составила 10,6% 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 данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина операционных расходов имеет следующее значение:

**Таблица 9.6-10 Величина операционных расходов**

Доля типовых операционных расходов собственника, % от ПВД				
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	22,8%	18,1%	27,5%
2	Санкт-Петербург	19,3%	14,9%	23,6%

Для последующих расчетов величина операционных расходов принята на уровне среднего значения диапазона и составила 22,8%.

### 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 данным справочника «Справочник Оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Лейфера Л.А., Крайникова Т.В. Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г. величина ставка капитализации имеет следующие значения:

Текущая доходность при сдаче в аренду по мнению сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисные объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,8%	10,1%	15,5%

Для расчета принято минимальное значение диапазона ставки капитализации для офисных объектов в размере 10,1%.

### 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 9.6-11 Расчет справедливой стоимости методом прямой капитализации дохода**

Наименование	Кадастровый номер помещения		
	77:01:0003020:2402	77:01:0003020:2401	77:01:0003020:2400
Площадь, кв. м	386,3	265,3	596,9
Арендная ставка, руб./кв. м/год. Без учета НДС.	15 566,0	10 915,0	10 915,0
Потенциальный валовой доход, руб.	6 013 146	2 895 750	6 515 164
Коэффициент недозагрузки	10,6%	10,6%	10,6%
Потери от недозагрузки, руб.	637 393	306 950	690 607
Действительный валовой доход, руб.	5 375 753	2 588 800	5 824 557
Операционные расходы, %	22,80%	22,80%	22,80%
Операционные расходы, руб.	1 225 672	590 246	1 327 999
Чистый операционный доход, руб.	4 150 081	1 998 554	4 496 558
Коэффициент капитализации, %	10,10%	10,10%	10,10%
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.</b>	41 089 911	19 787 663	44 520 376
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без учета НДС (округленно), руб.</b>	41 090 000	19 788 000	44 520 000

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.

**Рыночная (справедливая) стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2402**

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	39 372 000	0,50	19 686 000
Доходный	41 090 000	0,50	20 545 000
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			<b>40 231 000</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

**Рыночная (справедливая) стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2401**

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	19 873 000	0,50	9 936 500
Доходный	19 788 000	0,50	9 894 000
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			19 830 500
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			<b>19 831 000</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

**Рыночная (справедливая) стоимость помещения с кадастровым номером 77:01:0003020:2400**

Подход	Справедливая стоимость (округленно), руб.	Весовой коэффициент	Итоговые результаты, руб.
Сравнительный	41 203 000	0,50	20 601 500
Доходный	44 520 000	0,50	22 260 000
Затратный	Обоснованно не применялся	0,00	Обоснованно не применялся
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС			42 861 500
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС (округленно)			<b>42 862 000</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

**10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

**102 924 000 (Сто два миллиона девятьсот двадцать 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, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 30/11	77:01:0003020:2402	386,3	<b>40 231 000</b>
Нежилое помещение, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 1П	77:01:0003020:2401	265,3	<b>19 831 000</b>
Нежилое помещение, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 2П	77:01:0003020:2400	596,9	<b>42 862 000</b>

Оценщик

Делов А.И. \_\_\_\_\_



## Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.<sup>12</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города - миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка офисной недвижимости г. Казань можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

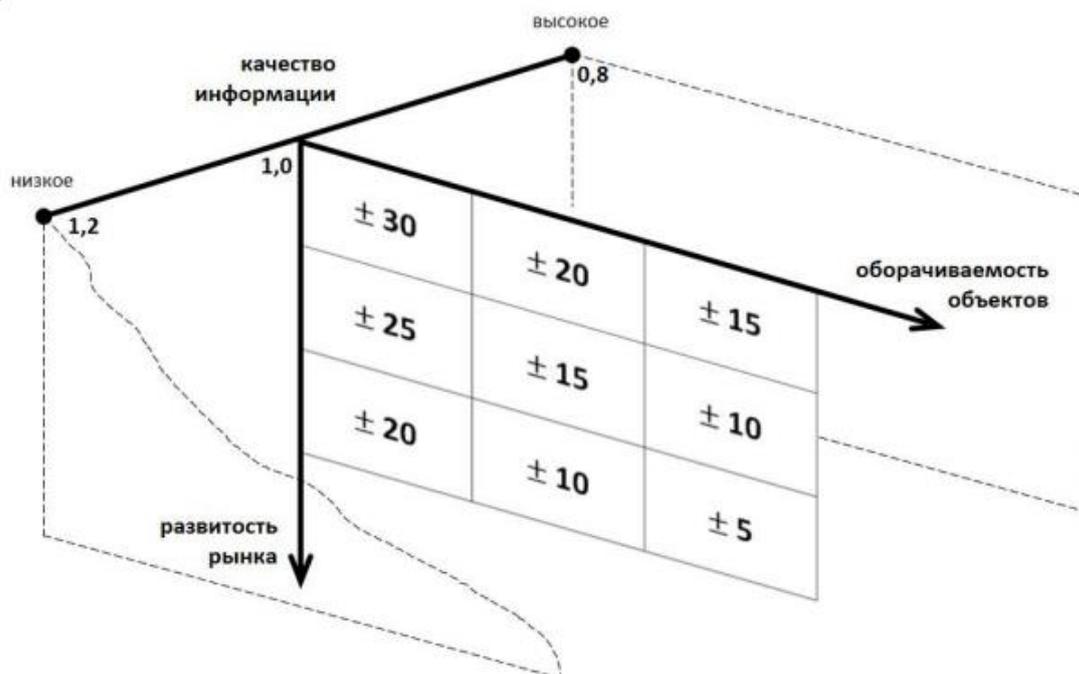
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$  – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

$k_3$  – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



Учитывая месторасположение, класс, площадь и состояние объектов оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – средняя. Диапазон рыночной

<sup>12</sup> [https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf)

стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 10%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,0. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют +/- 10%:

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости, без учета НДС	Справедливая стоимость, без учета НДС	Верхняя граница стоимости, без учета НДС
Нежилое помещение, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, помещение 30/11	77:01:0003020:2402	386,3	36 207 900	40 231 000	44 254 100
Нежилое помещение, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 1П	77:01:0003020:2401	265,3	17 847 900	19 831 000	21 814 100
Нежилое помещение, адрес расположения: г. Москва, ул. Красносельская Нижн., д. 35, стр. 64, Помещение 2П	77:01:0003020:2400	596,9	38 575 800	42 862 000	47 148 200
<b>Итого</b>			<b>92 631 600</b>	<b>102 924 000</b>	<b>113 216 400</b>

## **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 России № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Ассоциации «Русское 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

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**А С С О Ц И Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159723  
 10107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Международного комитета оценщиков (ICAA)  
 Член Ассоциации оценщиков (TEGOVA)  
 Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации  
 Член Международного комитета оценщиков (ICAA) по стандартам оценки (RICS)

**Выписка**  
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делов Андрей Игоревич  
Ф.И.О. заявителя по выписке из реестра

о том, что Делов Андрей Игоревич

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное ПО: Московское региональное отделение  
 Место работы (полное): Общество с ограниченной ответственностью "ФандОценка" (ИНН 7707726600)  
 Стаж в области оценочной деятельности: 9 лет  
 Общий стаж: 9 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:  
 1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №433-121212003258-776-00001.20-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;  
 2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-121212003258-776-00001.20-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о наличии образования, опыта профессиональной деятельности в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 0202232 от 2004.2010 Алмагинская академия экономики и статистики (высшее-специальное)

Наименее сведения предоставлены по состоянию на 30 июля 2020 г.  
 Дата составления выписки 30 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  
 Ю.В. Козырь

М.П.

А С С О Ц И Ц И Я  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик: **Делов Андрей Игоревич**  
(фамилия, имя и отчество)  
**ИНН 503231292110**  
(ИНН)

**включен в реестр членов РОО:**  
**06 ноября 2014 года, регистрационный № 009234**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент **Ю.В. Козырь**

0002649 \*





<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/1776/90241/19</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b> <b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p> <p>г. Москва</p>	<p><b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b></p> <p>17 декабря 2019 г.</p> <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 Договора), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая) возместить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключается в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком от 11.10.15г. (далее - Правила страхования), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон настоящего Договора (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними, и обязуется выполнять в случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> <p><b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН: 77/03068934, КПП: 77/250/1001 Адрес: 125080, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, офис 407 г. Москва, КС: 50110181020000000000000000000000 БИК: 0445255933.</p>	<p><b>Оценщик Делов Андрей Игоревич</b></p> <p>Адрес регистрации или ИНН: 503231292110</p> <p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p> <p><b>Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)</b></p> <p>Лимит ответственности на один страховой случай на установлен (отсутствует)</p> <p>Лимит ответственности на период действия Договора составляет: 5000000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)</p> <p>Лимит ответственности в течение срока действия настоящего Договора, составляющий 10% от страховой суммы.</p>	<p><b>Франшиза не установлена (отсутствует)</b></p> <p>Страховая премия по настоящему Договору составляет <b>3 000,00 руб. (Три тысячи рублей 00 копеек)</b> и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика.</p> <p>В случае неполной страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний премиальный срок добросовестно превышает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии без учета срока действия Договора, и в течение указанного срока Страхователь обязан оплатить подписанную двустороннюю копию настоящего Договора с указанием о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписанной двусторонней копии настоящего Договора. При этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>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.</p> <p>Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в Облигационных рублях.</p> <p>Облигационными являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие принятия ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки и (или) третьим лицам (В) риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя в связи с заявленными ему требованиями (основаниями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования, являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за нарушение требований федеральных стандартов оценки и правил установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, при осуществлении оценочной деятельности; В) риск наступления ответственности за причинение вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему Договору.</p> <p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования, являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за нарушение требований федеральных стандартов оценки и правил установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, при осуществлении оценочной деятельности; В) риск наступления ответственности за причинение вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему Договору.</p>	<p>Объектом страхования является имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие принятия ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки и (или) третьим лицам (В) риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя в связи с заявленными ему требованиями (основаниями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p> <p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования, являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за нарушение требований федеральных стандартов оценки и правил установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, при осуществлении оценочной деятельности; В) риск наступления ответственности за причинение вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему Договору.</p>	<p>Страховой риск</p> <p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования, являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за нарушение требований федеральных стандартов оценки и правил установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, при осуществлении оценочной деятельности; В) риск наступления ответственности за причинение вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему Договору.</p>	<p>Страховой случай</p> <p>Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, при осуществлении им профессиональной оценочной деятельности, связанной с заявленными ему требованиями (основаниями) о возмещении вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему Договору.</p> <p>Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, при осуществлении им профессиональной оценочной деятельности, связанной с заявленными ему требованиями (основаниями) о возмещении вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему Договору.</p>
---	--	---	--	---	--	--	---



	<p>возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы проиндексированы с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p> <p>Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на устранение в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности у которых прекратилось в силу вступления в силу Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями) и Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями) (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования претензии, если о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>									
<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>										
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• целевые расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым претензиям (искам, заявлениям) Страхователя, расходы по возмещению подложит (каждый);</li> <li>• расходы по уменьшению причитающегося страхового случая; убытка;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p> <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменной форме сообщить о событии Страховщику с указанием адреса Российской Федерации, 151582 г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 10, в адрес Страховщика.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая проинформировать выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхователем Акта:</p> <table border="1" data-bbox="778 577 858 808"> <tr> <td>Сумма страхового возмещения, руб.</td> <td>5 (Пять)</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>001</td> <td>А0</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 000</td> <td>200</td> <td>000 000</td> </tr> </table> <p>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и в письменной форме. Срок выплаты страхового возмещения, который подписывается между Страхователем и Страховщиком, не может превышать 30 (тридцати) дней.</p> <p>Срок выплаты Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Если права обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	5 (Пять)	10 (Десять)	До 40 000 000	001	А0	От 40 000 000	200	000 000
Сумма страхового возмещения, руб.	5 (Пять)	10 (Десять)								
До 40 000 000	001	А0								
От 40 000 000	200	000 000								
<b>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ</b>										
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p> <p>Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Писарева Тимофеева Сергеевна, тел. +7 (495) 788-08-99 доб. 15-40, эл. почта: PkavaletTS@alfarisk.ru;</li> <li>- Кожеманов Александр Александрович, тел. +7 (495) 788-08-99 доб. 56-73, эл. почта: KozhemanovAA@alfarisk.ru;</li> <li>- агент ИП Еленин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31.05.2013, тел. +7 (803) 102-21-54, эл. почта: elinav@mail.ru</li> </ul> <p>Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Писарева Ирина, тел. 8(499) 550 1509, эл. почта: info@iam.ru</li> <li>- Лисовые Владимир и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в форме приложения к настоящему договору.</li> </ul> <p>1. Заверение Страхователя на страховую ответственность оценщика</p> <p>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>									
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>	Российская Федерация									
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>										
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>										
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b>										
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»</p> <p>СТРАХОВЩИК: АО "АльфаСтрахование"</p>									
в лице Генерального директора	<p>Иваншовой Натальи Павловны, Александровича действующего на основании доверенности</p>									
в лице	<p>Руководителя Дирекции Антонинова Александра Ивановича</p>									
действующего на основании доверенности	<p>№12078/18/07-28/ Октябрь 2018 г.</p>									
	<p>Договор (Перечень) (Протокол) : 098/18/79/0020/119 М. Писарева Т.С. - 748578809981980</p>									

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

Объекты аналоги использованные для расчета объектов в рамках сравнительного подхода

### Объект аналог 1

Офис (В), 127 м<sup>2</sup>  
в офисном здании «в Ласорадском переулке, 18с9»  
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Ласорадский пер., 18С9 На карте  
Метро: Сокольники - 10 мин. пешком, Красносельская - 12 мин. пешком  
Бауманская - 19 мин. пешком

15 800 000 Р +  
124 410 Р за м<sup>2</sup>  
УЧН

ИП: ID 471758  
Есть 6 объектов  
+7 925 220-21-01  
Позвоните, чтобы узнать это объявление на ЦИАН. И активируйте отклик после звонка

127 м<sup>2</sup> Площадь | 2 из 5 Этаж | Свободно Помещение | В Класс

Продается отдельный офисный блок, уютно, светло, потолки высокие, ремонт хороший, парковка бесплатная, есть кафе на 1 этаже

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
+7 925 220-21-01  
Позвоните, чтобы узнать это объявление на ЦИАН

Условия сделки			
Цена	15 800 000 Р	Налич	УЧН
Ставка	124 410 Р за м <sup>2</sup>	Тип сделки	Свободная продажа

### Объект аналог 2

Офис (В), 671 м<sup>2</sup>  
в административном здании «на Рублевской набережной, Эс1»  
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Рублевская наб., ЭС1 На карте  
Метро: Электрозаводская - 8 мин. пешком, Бауманская - 17 мин. пешком  
Семеновская - 7 мин. на транспорте

59 048 000 Р +  
88 000 Р за м<sup>2</sup>  
УЧН

ИП: ID 31528  
Of GU  
Количество недвижимости: На рынке с 2007 года  
Есть 1728 объектов  
+7 981 666-35-38  
СМС и сообщения в мессенджерах доставляются на Бюджет Звонки  
В объявлении указана контактная информация  
Позвоните, чтобы узнать это объявление на ЦИАН. И активируйте отклик после звонка

671 м<sup>2</sup> Площадь | 5 из 22 Этаж | Свободно Помещение | В Класс

Продается помещение в административном здании БЦ Рублевский класса "В". Общая площадь - 671 кв. м. Этаж - 5. Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 22. Цена 88 000 руб. за кв. м. Цена за помещение - 59 048 000 руб. Налог - УСНО здание. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Планировка: оптимизированная, современная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Инфраструктура: Банкомат, Магазины, Кафе, Столовая. Парковка: наземная охраняемая. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом. Электрозаводская 89 минут пешком. Согласован смену выданных ставок за помещение т.к. проводим больше тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем офисный перевод. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая продажа от собственника. Объявление актуально. Назовите ID 31528

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
+7 981 666-35-38  
СМС и сообщения в мессенджерах

## Объект аналог 3

Куплю офис 1204 м² Велан

ссылка/ob/commersal/23532629/

Сервисы Сообщества Steam... Избранное... Невероятно дешево... Невероятно дешево... Сообщество Steam... Тройной Card Collect...

### Офис (В), 1 204,3 м²

в офисном здании «на ул. Большая Почтовая, 38Б»  
 Москва, ЦАО р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 38С6 На карте  
 ● Селезневская - 9 мин. на транспорте ● Сокольники - 9 мин. на транспорте  
 ● Электрозаводская - 10 мин. пешком

В избранное Поделиться Сохранить Показать фото



1 204,3 м² 1 из 3 Свободно В  
 Площадь Этаж Помещение Класс

Бизнес-центр "Большая Почтовая, 38, с. 6" класса В  
 Продажа помещения площадью 1 204,3 кв.м  
 Стоимость кв. метра 82 205 руб., возможен торг  
 Бизнес-центр "Большая Почтовая, 38, с. 6" расположен по адресу: Большая Почтовая ул., 38 строение 6, Москва. До станции метро Электрозаводская примерно 286 метров.

**ВНИМАНИЕ!** В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 901 221-29-32

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

Условия сделки

Цена 98 999 999 ₽ Налог УСН

Открыть сайт

98 999 999 ₽  
 82 206 ₽ за м²  
 УСН

РР0  
**РИВЛТИ ГАИД**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2003 года  
 Ещё 985 объектов

+7 901 221-29-32

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

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка

Менеджер Оригинал  
 Нет отзывов

## Объект аналог 4

Куплю офис 320 м² Велан

ссылка/ob/commersal/226996318/

Сервисы Сообщества Steam... Избранное... Невероятно дешево... Невероятно дешево... Сообщество Steam... Тройной Card Collect...

### Офис (В+), 320 м²

в Бизнес-центре «Виктория Плаза»  
 Москва, ЦАО р-н Басманный, Бауманская ул., 6С2 На карте  
 ● Красносельская - 12 мин. на транспорте ● Бауманская - 6 мин. на транспорте

В избранное Поделиться Сохранить Показать фото



320 м² 4 из 9 Занято до июня 2021 В+  
 Площадь Этаж Помещение Юрис

Продажа от Собственника. Собственнику принадлежит в БЦ Виктория Плаза порядка 6000 м². офисных помещений (без зон общего пользования и коридоров). Все офисные площади заселены арендаторами, с договорами аренды на 11 месяцев.  
 Предлагается в продажу помещения от 100 м².  
 Цена: 120 000руб. за 1 м² с НДС.  
 Количество парковочных мест для 6000 м² - 24 штуки.  
 Бизнес-центр класса В+  
 Технические характеристики:  
 Общая площадь здания 27 000 м² (9 этажей + цокольный этаж).  
 Сдача бизнес-центра: 14 февраля 2008 года.  
 Документы на право собственности оформлены.  
 Помещения предлагаются полностью в отремонтированном виде с разводкой всех коммуникаций: центральное кондиционирование и вентиляция, автоматическая пожарная сигнализация, силовая и слаботочная разводка.  
 Полы в офисе - ламинат или керамогранит, в коридорах - керамогранит. Стены - оштукатурены, окрашены, потолки - Армстронг со встроенными светильниками, панорамное остекление.  
 В здании установлено 5 лифтов фирмы Tuzen Klapp.  
 На каждом этаже 3 лифта грузовых

38 400 000 ₽  
 120 000 ₽ за м²  
 Следить за изменениями цены  
 Включены НДС

ID 488218

+7 901 221-30-39

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

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка

Написать, сообщить

Открыть сайт

## Объекты Аналоги использованные для расчета объектов в рамках доходного подхода

### Объект аналог 1

Сайт: [Сайт: https://www.cian.ru/office/245032469/](https://www.cian.ru/office/245032469/)

Сервисы: [Сообщество Steam](#), [Интернетные игры](#), [Интернетные игры](#), [Сообщество Steam](#), [Трейф Card City](#)

**Офис (В+), от 100 до 250 м<sup>2</sup>**  
 в Бизнес-центре «Бизес Тауэр 1 Пискаревка В+»  
 Москва, ЦАО р-н Басманный, ул. Радио 24С1. На карте  
 Бауманская - 10 мин. пешком | Курская - 15 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Показать больше



6 фото

От 100 до 250 м<sup>2</sup> | 6 из 8 | Свободно | В+  
 Площадь | Этаж | Планировка | Класс

Площадь	17 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год	141 667 ₽/мес
100 м <sup>2</sup>	17 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год	141 667 ₽/мес
150 м <sup>2</sup>	17 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год	212 500 ₽/мес
250 м <sup>2</sup>	17 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год	354 167 ₽/мес

Офисы на 6 этаже в БЦ «Бизес Тауэр класс В+». Не берем комиссию. Никаких дополнительных платежей. Права договор с собственником от 11 месяцев. Весь процесс ведет прикрепленный личный брокер.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Позвонить телефону](#)

**Условия сделки**

ИП: **Аренда**  
 Категория недвижимости: **Аренда**  
 На рынке с 2003 года  
 Еще 436 объявлений

**+7 981 666-29-11**

СМС-сообщения в мессенджерах доставляются не сразу. В объявлении указан контактный номер. Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И активируйте отклик после заявки.

Аренда Спрингем №11108/2  
 Нет отзывов

### Объект аналог 2

Сайт: [Сайт: https://www.cian.ru/office/245146382/](https://www.cian.ru/office/245146382/)

Сервисы: [Сообщество Steam](#), [Интернетные игры](#), [Интернетные игры](#), [Сообщество Steam](#), [Трейф Card City](#)

сегодня, 01:28 | 35 просмотров, 2 за сегодня

**Офис (В), 185 м<sup>2</sup>**  
 в монофункциональном комплексе «Loft Factory»  
 Москва, ЦАО р-н Басманный, Новорязанская ул. 26С1. На карте  
 Комсомольская - 10 мин. пешком | Бауманская - 11 мин. пешком | Красносельская - 17 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Показать больше



14 фото

185 м<sup>2</sup> | 3 из 5 | Свободно | В  
 Площадь | Этаж | Планировка | Класс

Сдаются двухуровневое и трехуровневое помещения с дизайнерским ремонтом в стиле "LOFT". Удобная транспортная доступность к главным магистралям города: Садовому и Третьему транспортному мосту. В 800 метрах находится станция метро Комсомольская и Бауманская. В 10 минутах ходьбы расположены Казанский, Ленинградский и Ярославский вокзалы. Просторное современное пространство для Вашего бизнеса! Рядом со зданием парковка: 1 м/м по 15000 руб. в месяц. Актуальные площади в аренду: 3 этаж и две антресоли - 185 кв.м (трехуровневый блок), открытая планировка. Ставка: 17000 руб/кв. м в год, УСН, ком. отдельно, ТОРГ. Без комиссии.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
[Позвонить телефону](#)

262 084 ₽/мес. | 17 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год | Ссылка на актуальные цены | УЧН, без комиссии

ИП: ID 22871 | Еще 99 объявлений

**+7 904 566-74-57**  
**+7 904 566-74-68**

СМС-сообщения в мессенджерах доставляются не сразу. В объявлении указан контактный номер. Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. И активируйте отклик после заявки.

## Объект аналог 3

Арена офис 600м² Деловой

свалы.net/commesol/245478745/

Сервисы: Сообщество Steam, Интернет-принт, Интернетные принт, Сообщество Steam, Тройка Card Collections

### Офис (А), 600 м<sup>2</sup>

в Бизнес-центре - Бизнесцентр  
Москва, ЦАО д-н Бауманский, Доброслободская ул., 3 На карте  
Бауманская - 7 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Показать карту



24 фото

600 м<sup>2</sup> 2 из 7 Свободно А  
Площадь Этаж Помещение Класс

Предлагается в аренду помещение в БЦ Бауманского класса "А". Общая площадь - 600 кв. м. Этаж - 2. Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 7. Арендная ставка - 21 000 руб. за кв. м в год, налоги - НДС включен. Цена за помещение в месяц - 1 050 000 руб. 0 здание. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: система управления контроля доступа. Парковка: подземная. Расположение здания характеризуется хорошим транспортным доступом: такси и общественным транспортом Бауманская (7 минут пешком). Согласно своему вывозу ставку за помещение т.е. проводим более тысячи переговоров с собственниками московских зданий в год. В течении суток организуем официальный перевод. Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту. БЕЗ комиссий и скрытых платежей, аренда аренда от собственника. Обновление актуально. Назовите ID 24788

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Написать телефон](#)

#### Условия сделки

Цена	1 050 000 Р/мес.	Тип аренды	-
------	------------------	------------	---

1 050 000 Р/мес.

1 050 000 Р/мес.

16 028 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

PRB: **Of GU**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2007 года  
Есть 1729 объектов

+7 981 666-35-38

ОМС с сообщением в неформальном документе не будет. Звоните!  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. Иначе от вас после звонка

[Написать сообщение](#)

Отзыв о сайте

## Объект аналог 4

Сеть офис 206м² 2-я Бауманская

свалы.net/commesol/2368348314/

Сервисы: Сообщество Steam, Интернет-принт, Интернетные принт, Сообщество Steam, Тройка Card Collections

### Офис (В+), 206 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО д-н Бауманский, 2-я Бауманская ул., 6 На карте  
Бауманская - 5 мин. пешком Красновольская - 8 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Показать карту



10 фото

206 м<sup>2</sup> 1 из 3 Свободно В+  
Площадь Этаж Помещение Класс

Предлагаем в аренду офисный блок 206 кв.м. на 1 этаже по адресу ул. Бауманская 2-я, д. 6 к2. В здании установлена современная система центрального кондиционирования, а также эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Бауманская можно идти пешком. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план раскладки ваших сотрудников. 6304

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Написать телефон](#)

#### Условия сделки

Цена	275 148 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	16 028 Р за м <sup>2</sup> /год.	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Объемный платёж	-	Арендные каникулы	-

275 148 Р/мес.

16 028 Р за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

PRB: **Layton**  
Агентство недвижимости  
Есть 1501 объект

+7 983 666-83-22

ОМС с сообщением в неформальном документе не будет. Звоните!  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН. Иначе от вас после звонка

[Написать сообщение](#)

Отзыв о сайте

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата 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

На основании запроса от 08.08.2020, поступившего на рассмотрение 08.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2
		Всего листов выписки: 2	
10 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-11947935			
Кадастровый номер:	77:01-0003020:2402		
Номер кадастрового квартала:	77:01-0003022		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-22/020/2013-175		
Адрес:	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64, Помещение 30/11		
Площадь, м2:	386.3		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	51245545.89		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01-0003022:1039		
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, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Измаилова Екатерина Сергеевна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.И.
Сертификат: 6731697470451888601188718879677918855 Издатель: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7

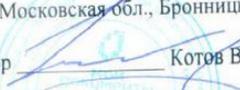
Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"

Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03  
Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03

Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00 uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр

Время подписания 2020-08-08

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
МУ «МФЦ города Бронницы»  
140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновская, д. 73

Директор  Котов В.В.

12.08.2020 16:03

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
10 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-11947935		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер:		77:01:0003020:2402	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "ТрастЮнион - Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-22/020/2013-175 25.02.2013 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.02.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-22/049/2012-616
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 31.05.2025 по 31.05.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3), Выдан 13.05.2010 Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200, Выдан 12.01.2011 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011, Выдан 17.01.2011
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 67316974794518880011887188767818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7

Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"

Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03  
Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03

Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00\_uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр

Время подписания 2020-08-08

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
МУ «МФЦ города Бронницы»  
140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновская, д. 73

Директор  Котов В.В.

12.08.2020 16:03

Финанс федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата 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

На основании запроса от 08.08.2020, поступившего на рассмотрение 08.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
10 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-11947930	
Кадастровый номер:	77:01-0003020:2401
Номер кадастрового квартала:	77:01-0003022
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-22/020/2013-173
Адрес:	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64, Помещение 1П
Площадь, м2:	265.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал №0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	35953254.37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01-0003022:1039
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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Измаилова Екатерина Сергеевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	И.И.

Сертификат: 67316974704380000118871887677818855  
Владелец: Росреестр  
Действителен с: 04.02.2020 по 04.05.2021

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7

Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"

Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03  
Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03

Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00 uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр

Время подписания 2020-08-08

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
МУ «МФЦ города Бронницы»  
140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновская, д. 73

Директор Котов В.В.

12.08.2020 16:06

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
10 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-11947930		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер:		77.01.0003020.2401	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый пассивный инвестиционный реитный фонд "ТрастЮнион - Реитный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-22/020/2013-173 25.02.2013 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.02.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-11/081/2011-061
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 31.05.2025 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ недвижимого имущества, Выдан 17.01.2011 Выписка, Выдан 12.01.2011 Правила доверительного управления, Выдан 13.05.2010
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 67316924704580000011887188767818855 Владелец: Росреестр Действителен с: 04.02.2020 по 04.05.2021	

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7

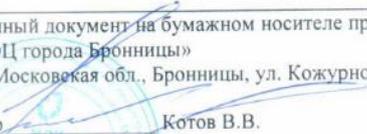
Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"

Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03  
Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03

Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00\_uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр

Время подписания 2020-08-08

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
МУ «МФЦ города Бронницы»  
140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновская, д. 73

Директор  Котов В.В.

12.08.2020 16:06

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата 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

На основании запроса от 08.08.2020, поступившего на рассмотрение 08.08.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
10 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-11947939	
Кадастровый номер:	77:01:0003020:2400
Номер кадастрового квартала:	77:01:0003022
Дата присвоения кадастрового номера:	17.02.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 77-77-22/020/2013-172
Адрес:	г. Москва, ул. Красносельская Нижн., Дом 35, стр.64, Помещение 2П
Площадь, м2:	596.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал №0
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	77249998.15
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0003022:1039
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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Измаилова Екатерина Сергеевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.
Сертификат: 67315974704530000001198719879677919855 Выдано: Росреестр Действителен с: 04.02.2020 по 04.05.2021	

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7

Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"

Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03  
Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03

Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00\_uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр

Время подписания 2020-08-08

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
МУ «МФЦ города Бронницы»  
140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновская, д. 73

Директор  Котов В.В.

12.08.2020 16:00

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2
10 августа 2020г. № КУВИ-002/2020-11947939		Всего листов выписки: 2	
Кадастровый номер:		77-01-0003020-2400	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевый инвестиционный реальный фонд "ТрастЮнион - Рентный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-22/020/2013-172 25.02.2013 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		25.02.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-11/081/2011-061
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 31.05.2025 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ недвижимого имущества, Выдан 17.01.2011 Выписка, Выдан 12.01.2011 Правила доверительного управления, Выдан 13.05.2010
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
<small>Сертификат: 673169747045808840011887188767818855 Выдано: Росреестр Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021</small>	

Серийный номер: 01FA6FC70057ABDE994A5EC10EB5FF27E7

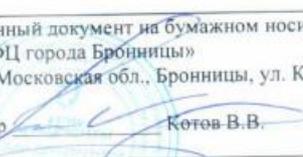
Издатель: ФГБУ "ФКП Росреестра", 1027700485757, 007705401340, RU, 77 Москва, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, Удостоверяющий центр, ФГБУ "ФКП Росреестра"

Действителен с: 04.02.2020 14:56:08 UTC+03  
Действителен до: 04.05.2021 15:06:08 UTC+03

Владелец: Росреестр, 1047796940465, 007706560536, ул. Воронцово Поле, д. 4А, Москва, 77 Москва, RU, 00 uddfrs1@rosreestr.ru, Росреестр

Время подписания 2020-08-08

Электронный документ на бумажном носителе предоставил  
МУ «МФЦ города Бронницы»  
140170, Московская обл., Бронницы, ул. Кожурновская, д. 73

Директор  Котов В.В.

12.08.2020 16:00