



## ОТЧЕТ №86/2019

### об оценке справедливой стоимости Объекта оценки

*Объект оценки:*

*- помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 162,3 м<sup>2</sup>, расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806*

*Заказчик:*

*Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»*

*Исполнитель:*

*Индивидуальный предприниматель Шелухин Р.А.*

*Дата оценки:*

*20 декабря 2019 года*

*Дата составления отчета:*

*20 декабря 2019 года*

---

## Сопроводительное письмо.

Генеральному директору  
ООО «УК «Финансовая основа» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»  
Господину Доманову А.Ю.

Уважаемый Алексей Юрьевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением №4 от 18 декабря 2019 года к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-1710/18-2 об оказании консультационных услуг по оценке справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Торговые ряды Лобня» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» от «17» октября 2018 года, заключенному между Индивидуальным предпринимателем Шелухиным Романом Александровичем и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня», имеющим лицензию Банка России от «20» сентября 2017 года №21-000-1-01010 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Доманова Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, Индивидуальный предприниматель Шелухин Роман Александрович произвел оценку справедливой стоимости следующего недвижимого имущества (далее – Объект оценки):

- помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 162,3 м<sup>2</sup>, расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806.

Оценка произведена на основании Задания на оценку, предоставленных фотографий и документации, консультаций с представителем Заказчика, а также анализа данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Отчет выполнен в соответствии с:

- Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой

стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н;

- Правилами и стандартами НП «АРМО».

Характеристики Объекта оценки приведены в направляемом Вам отчете об оценке.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» по состоянию на 20 декабря 2019 года составляет:

Объект оценки	Величина стоимости с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Величина стоимости без учета НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 162,3 м <sup>2</sup> , расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806	33 827 670	5 637 945	28 189 725

С уважением,  
Оценщик I категории  
Индивидуальный предприниматель



Шелухин Р.А.

20.12.2019 г.

---

## Содержание

<b>1. Обязательные требования к отчету.</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы.	5
1.2. Задание на оценку.	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.	7
1.4. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.	8
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.	10
<b>2. Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.</b>	<b>11</b>
<b>3. Последовательность определения стоимости Объекта оценки и этапы проведения оценки.</b>	<b>13</b>
<b>4. Описание объекта оценки.</b>	<b>14</b>
4.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.	14
4.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.	25
<b>5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.</b>	<b>26</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	26
5.2. Определение сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект.	32
5.3. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов.	34
5.4. Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона.	36
5.5. Описание района расположения объектов.	53
<b>6. Анализ наиболее эффективного использования.</b>	<b>55</b>
<b>7. Анализ достаточности и достоверности информации.</b>	<b>58</b>
<b>8. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.</b>	<b>59</b>
<b>9. Оценка.</b>	<b>62</b>
9.1. Сравнительный подход.	62
9.2. Согласование результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.	83
<b>10. Итоговое заключение о справедливой стоимости.</b>	<b>84</b>
<b>11. Заявление о качестве оценки.</b>	<b>85</b>
<b>12. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.</b>	<b>86</b>
<b>13. Источники информации.</b>	<b>87</b>
<b>14. Документы Заказчика.</b>	<b>89</b>
<b>15. Документы Исполнителя.</b>	<b>95</b>

## 1. Обязательные требования к отчету.

### 1.1. Основные факты и выводы.

Таблица №1

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 162,3 м <sup>2</sup> , расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806	
<b>Основание проведения оценки</b>	Дополнительное соглашение №4 от 18 декабря 2019 года к долгосрочному Договору №ДО-ЛОБ-1710/18-2 об оказании консультационных услуг по оценке справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Торговые ряды Лобня» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» от «17» октября 2018 года, заключенному между Индивидуальным предпринимателем Шелухиным Романом Александровичем и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня», имеющим лицензию Банка России от «20» сентября 2017 года №21-000-1-01010 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Доманова Алексея Юрьевича	
<b>Оцениваемые права</b>	Право общей долевой собственности <sup>1</sup>	
<b>Дата проведения оценки<sup>2</sup></b>	20 декабря 2019 года	
<b>Дата составления отчета</b>	20 декабря 2019 года	
<b>Порядковый номер отчета</b>	В системе нумерации Оценщика Отчет имеет №86/2019	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов</b>	Затратный подход	Не применим
	Сравнительный подход	33 827 670 руб.
	Доходный подход	Не применим
<b>Итоговая величина справедливой стоимости<sup>3</sup> объекта оценки</b>	33 827 670 руб. <i>(Тридцать три миллиона восемьсот двадцать семь тысяч шестьсот семьдесят руб.)</i>	

Источник: данные и расчеты Исполнителя

<sup>1</sup> Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

<sup>2</sup> В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

<sup>3</sup> Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

## 1.2. Задание на оценку.

Таблица №2

<b>Объект оценки</b>	Помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 162,3 м <sup>2</sup> , расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, площадь 162,3 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 5, с 30 по 39, 41; помещение 1 – комната 40, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Бродников, д. 7. Кадастровый (условный) номер: 77:01:0002008:2806
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Приведены в разделе 4 Отчета
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право общей долевой собственности. Субъектом указанных прав являются Владельцы инвестиционных паев – ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения) права: - доверительное управление
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости объектов оценки, предусмотренной действующими нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и для принятия управленческих решений
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативно-правовыми актами; для принятия управленческих решений - результаты оценки не могут быть использованы в иных целях; - от Оценщика / Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Форма отчета</b>	Письменная
<b>Дата оценки</b>	20 декабря 2019 года
<b>Срок проведения оценки</b>	1 рабочий день
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	Приведены в разделе 1.4. настоящего Отчета

<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки</b>	Не установлена
---	----------------

Источник: Приложение №1 к Дополнительному соглашению №4 от 18 декабря 2019 г.

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.

Таблица №3

<b>Заказчик</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»
<b>ОГРН</b>	1177746284715
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	22.03.2017 г.
<b>Юридический адрес</b>	119571, г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д. 11, этаж 1, пом. Ia, ком. 37
<b>ИНН / КПП</b>	9729066711 / 772901001
<b>Банковские реквизиты</b>	Р/сч. № 40701810240000000318 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. № 30101810400000000225 в ГУ Банка России, БИК 044525225
<b>Генеральный директор</b>	Доманов Алексей Юрьевич
<b>Оценщик</b>	Индивидуальный предприниматель Шелухин Роман Александрович
<b>ОГРНИП</b>	304770000514526
<b>Дата присвоения ОГРНИП</b>	02.11.2004 г.
<b>Адрес</b>	111621, г. Москва, ул. Красносолнечная, 17-1
<b>ИНН</b>	772001436380
<b>Банковские реквизиты</b>	Р/сч. №40802810038120061953 в ПАО Сбербанк, г. Москва, к/сч. №30101810400000000225, БИК 044525225
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации</b>	Свидетельство о членстве в Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №1657-08 от 8 февраля 2008 года, № по реестру 1113
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №411597 от 19.09.2003 г. по специализации «Оценка собственности: оценка стоимо- сти предприятия (бизнеса)», выдан Международной академией оценки и консалтинга, регистрационный номер 820 от 19.09.2003 г. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», выдано ГОУ высшего профессионального образования «Московский физико-технический институт (Государственный университет)», регистрационный номер 597/2010 от 20.02.2010 г.
<b>Сведения о страховке</b>	Полис обязательного страхования ответственности оценщиков №190005-035-000085 выдан Публичным акционерным обществом «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» 21.05.2019 г., период страхования с 24.07.2019 г. по 23.07.2020 г. Ответственность страховщика на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) руб.

<b>Опыт работы в области оценочной деятельности</b>	С 2003 года
<b>E-mail</b>	ag-ocenka@mail.ru, info@agg.ru
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

Исполнитель полностью соответствует требованиям ст.15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления Отчета редакции).

*Источник: данные Заказчика, Оценщика и Исполнителя*

#### **1.4. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
4. В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.
5. В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.
6. Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.
8. Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, считаются достоверными.
9. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки.



---

Исполнитель и оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

11. Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала справедливой стоимости.

12. Согласно заданию на оценку, при проведении оценки стоимости не проводится: осмотр объекта (по причине срочности проведения оценки), инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительско-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

13. Оценщик допускает снижение достоверности итоговой величины стоимости объекта (в т.ч. в случае если фактические характеристики оцениваемого имущества отличаются от используемых Оценщиком в рамках настоящего Отчета), поскольку не производился осмотр оцениваемого имущества. Каких-либо ограничений, связанных с не проведением осмотра оценщиком, в рамках настоящей работы не установлено.

14. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

15. Оценщик не имеет информации о наличии экологического заключения.

16. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

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

18. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

19. В процессе оценки Оценщики использовали общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

20. Прочие допущения и ограничительные условия указаны по тексту настоящего Отчета.

---

### **1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.**

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «АРМО».

## 2. Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.

### Общие понятия оценки

<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 объекта</b>	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
<b>Стоимость объекта</b>	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 N 2)".
<b>Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки)</b>	Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
<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>Подход к оценке</b>	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>Рыночная стоимость</b>	<p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> </ul> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме».</p>

---

<b>Ликвидационная стоимость</b>	- 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 справедливой стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.
<b>Инвестиционная стоимость</b>	Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.
<b>Кадастровая стоимость</b>	При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
<b>Справедливая стоимость</b>	Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
<b>Итоговая величина стоимости</b>	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

---

### **3. Последовательность определения стоимости Объекта оценки и этапы проведения оценки.**

Определение стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

- Отчет договора (дополнительного соглашения) на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

#### 4. Описание объекта оценки.

##### 4.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Объект оценки представляет собой следующее недвижимое имущество:

- помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 162,3 м<sup>2</sup>, расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806.

##### Сведения об имущественных правах.

Правообладателями объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев – ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

##### Информация о балансовой стоимости Объекта оценки.

Заказчиком не предоставлена информация о балансовой стоимости Объекта оценки.

##### Физические свойства Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.

В данном разделе Отчета представлено более подробное описание Объекта оценки. В соответствии с Заданием на оценку, представленные ниже объекты подлежали оценке в рамках данной работы. Описание оцениваемого имущества выполнено на основании Задания на оценку, предоставленной документации, а также консультаций с представителем Заказчика.

##### Характеристика местоположения объекта оценки.

Таблица №4

Показатель	Описание и характеристика показателя
Местоположение	г. Москва, пер. Бродников, д. 7
Административный округ	Центральный
Район	Якиманка
Ближайшие станции метро	Ст. м. «Полянка» расположена в ≈ 2 мин. ходьбы
Пешеходная / транспортная активность в месте расположения объекта	Высокая / высокая
Транспортная доступность	Метрополитен, городской наземный транспорт
Экологическая обстановка	Неблагоприятная
Преобладающая застройка окружения	Жилая и административная
Близость к транспортным артериям	ул. Б. Якиманка (≈ 100 м), Садовое кольцо (≈ 720 м), Бульварное кольцо (≈ 2,5 км)
Престижность района	Социальная престижность района оценивается как высокая

Показатель	Описание и характеристика показателя
Объекты соц. инфраструктуры (в пределах 1 км от объекта оценки)	Школа, детский сад, аптека, салон красоты, отделения банков, стоматология, торговый центр, магазины, кафе, рестораны, Третьяковская галерея
Обустройство прилегающей территории	На территориях, прилегающих к объекту, имеется небольшая организованная парковка
Особые природные объекты, удаленные от Объекта на расстоянии не более 5 км	р. Москва, парк искусств Музеон
Карта с указанием местоположения Объекта оценки	Приведена в разделе 5.5. настоящего Отчета
Дополнительные сведения	-

Источник: анализ, проведенный Исполнителем

**Описание физических свойств объекта оценки, а также количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки.**

Таблица №5

Показатель	Описание и характеристика показателя
Тип здания	Жилой дом
Этажность	4
Наличие подземных этажей	Подвал
Наличие подземной парковки	Отсутствует
Год постройки	1887
Год реконструкции / капитального ремонта	1987
Физический износ	35%
Функциональное и экономическое устаревания	0%
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Крыша	тип крыши: скатная тип кровли: оцинкованная сталь
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние здания <sup>4</sup>	Удовлетворительное
Техническое состояние отделки мест общего пользования	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, мусоропровод
Памятник архитектуры	Нет

<sup>4</sup> Оценка технического состояния здания была определена на основании шкалы экспертных оценок технического состояния здания, представленной ниже (см. Таблица №6).

Показатель	Описание и характеристика показателя
Внешний вид здания, вход в оцениваемое помещение (в арке здания)	
	 

Источник: данные Интернет-ресурса Реформа ЖКХ (Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, <https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/8071619>), анализ и расчеты Исполнителя

### **Сведения об износе и устареваниях объекта оценки**

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

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

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

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

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

$AD$  – накопленный износ, %;

$D$  – физический износ, %;

$FO$  – функциональное устаревание, %;

$EO$  – внешнее устаревание, %.

*Физический износ (deterioration)* – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил. Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

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



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

*Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence)* – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

### ***Расчет величины физического износа объекта оценки***

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

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

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

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

$$И_{\text{физ}} = V_x / V_{\text{сн}} * 100\%, \text{ где:}$$

$V_x$  – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

$V_{\text{сн}}$  – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

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

$$И_{\text{физ}} = V_э / V_{\text{сн}} * 100\% = (V_{\text{сн}} - V_{\text{ост}}) / V_{\text{сн}} * 100\% = (1 - V_{\text{ост}} / V_{\text{сн}}) * 100\%, \text{ где:}$$

$V_э$  – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;

$V_{\text{ост}}$  – остающийся срок экономической жизни;

$V_{\text{сн}}$  – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рисунке приведена графическая интерпретация этих понятий:

Период жизни здания и характеризующие их оценочные показатели



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

$$D / CR = T_{\text{ЭВ}} / T_{\text{ЭЖ}}, \text{ где:}$$

D - физический износ, ден. ед.;

CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = T_{\text{ЭВ}} / T_{\text{ЭЖ}} * CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = T_{\text{ЭВ}} / T_{\text{ЭЖ}} * 100, \%;$$

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

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

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

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод. (Источник: <http://www.ocenchik.ru/docs/943.html>).

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

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

где:

D - физический износ здания, %;

$\Phi_{ki}$  - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;

$l_i$  - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;

n - число конструкций, элементов или систем в здании.

В рамках настоящего отчета оценка физического износа проводилась экспертным методом. Здание, в котором расположен объект недвижимости, построено в 1887 гг. Учитывая проведенную реконструкцию (1987 г.), в настоящем Отчете величина физического износа объекта принималась на основе предоставленных фотографий и консультаций с представителем Заказчика, признаков физического износа оцениваемого объекта в целом, с его значением, согласно, шкалы экспертных оценок, приведенными в нижеследующей таблице:

*Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости*

Таблица №6

<b>Физический износ</b>	<b>Оценка технического состояния</b>	<b>Общая характеристика технического состояния</b>
0–20%	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60%	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80%	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
100%	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

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

В соответствии с «Методикой определения износа гражданский зданий» техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения, может быть охарактеризовано как хорошее, что подтверждается также показаниями «Шкалы экспертных оценок». Принимая во внимание данные предоставленных фотографий и консультации с представителем Заказчика, а также учитывая Общую характеристику технического состояния «Шкалы экспертных оценок...», по мнению оценщика наиболее целесообразно применить величину физического износа здания, в котором расположены оцениваемые помещения, на уровне 35%.

#### ***Расчет величины функционального устаревания объекта оценки***

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

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

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

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

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

---

различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

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

В рамках настоящего Отчета Оценщик проанализировал наличие функционального устаревания у рассматриваемого недвижимого имущества.

Оценщик считает, что негативных параметров эксплуатационных качеств здания, способных кардинально повлиять на наличие функционального устаревания рассматриваемого здания, нет.

Учитывая вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что функциональное устаревание для оцениваемого объекта недвижимого имущества составит 0%.

### ***Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки***

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

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

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;

- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

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

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

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

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

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

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n, \text{ где:}$$

EO – экономического устаревание;

K – уровень операционной загрузки;

n – коэффициент торможения.

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

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

### Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

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

Объект оценки находится в смешенной зоне с хорошей транспортной доступностью и подъездными путями, постройка здания выполнена с учетом современных нормативов и требований; помещения подобного класса и функционального назначения являются востребованными на рынке коммерческой недвижимости региона расположения Объекта оценки, поэтому, по мнению Оценщика, признаков внешнего устаревания оцениваемого недвижимого имущества не выявлено. Таким образом, внешнее устаревание принято на уровне 0%.

*Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания*

Таблица №7

Наименование	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ
Здание, расположенное по адресу: г. Москва, Бродников пер., д. 7	35%	0%	0%	35%

Таким образом, общий накопленный износ объекта оценки составляет 35%.

*Характеристика объектов оценки.*

Таблица №8

Показатель	Описание и характеристика показателя
Общая площадь, кв. м	162,3
Текущее использование	Административное
Перечень помещений согласно поэтажному плану	Этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 5, с 30 по 39, 41; помещение 1 – комната 40
Этаж расположения	1
Наличие отдельного входа	Имеется отдельный вход (в арке здания)
Техническое состояние отделки <sup>5</sup>	Евроремонт

<sup>5</sup> Класс качества ремонтных работ и описание примерных ремонтных работ приведены в разделе 9.1. (см. Таблица №12).

Показатель	Описание и характеристика показателя
Необходимость / отсутствие ремонтных работ	Проведение ремонтно-отделочных работ не требуется
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, кондиционирование, слаботочные устройства

**Внутренняя отделка оцениваемых помещений**





Показатель	Описание и характеристика показателя
	
	

#### 4.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Для расчета справедливой стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (представлены в разделе 14 Отчета).

## **5. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.**

При анализе рынка объем исследований определен Оценщиком исходя из принципа достаточности.

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

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

#### *Анализ общей политической обстановки*

Основные варианты прогноза общей политической обстановки базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков.

Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

В последние годы динамика и уровень мировых цен на нефть ослабили свое влияние на состояние российской экономики. Дальнейшее ослабление этой зависимости ожидается и в прогнозный период, благодаря изменению структуры экспорта и источников инвестиций, а также факторам платежного баланса, бюджетной и монетарной политики.

На развитие промышленного производства в России в среднесрочной перспективе продолжают оказывать влияние внешнеполитическая ситуация и экономические санкции со стороны США и Евросоюза.

При этом базовой причиной сдержанного роста промышленности Российской Федерации остается низкий уровень процессов технологического обновления и недостаточная конкурентоспособность отечественной продукции на внутреннем и внешних рынках.

*Источники: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» (от 24.11.2016 г.), <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/2016241101>.*

**Анализ макроэкономических тенденций, общей социально-экономической обстановки в России**  
*О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года*

По предварительной оценке Росстата, ВВП в 3кв19 вырос на 1,7% г/г после 0,9% г/г во 2кв19 и 0,5% г/г в 1кв19. Отчетные данные за 3кв19 оказались несколько ниже оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,9% г/г). В целом за 9 месяцев 2019 года темп роста ВВП оценивается на уровне 1,1% г/г.

По оперативным данным, в отраслевом разрезе основной положительный вклад в динамику ВВП по-прежнему вносит промышленное производство. Кроме того, в отчетном квартале ускорению роста экономики способствовала положительная динамика в сельском хозяйстве (при более высоких показателях урожая текущего года) и выход темпов роста оборота оптовой торговли из отрицательной области. Вклад небазовых видов деятельности, по оценке, в 3кв19 также увеличился по сравнению с предыдущим кварталом. Вместе с тем транспортно-логистический комплекс (за исключением пассажирского транспорта) и строительство продолжили демонстрировать слабую динамику.

В разрезе компонентов использования наибольший положительный вклад в рост в 3кв19, по оценке Минэкономразвития России, внес рост запасов материальных оборотных средств и товарного экспорта, в то время как вклад потребительского спроса продолжил снижаться.

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв19 ВВП продолжил демонстрировать положительную динамику в поквартальном выражении (с исключением сезонного фактора). Очищенный от сезонности темп роста ВВП по отношению к предыдущему кварталу оценивается на уровне 0,5% кв/кв SA в 3кв19 после аналогичного роста во 2кв19 и разового снижения на 0,1% кв/кв SA в 1кв19. Наблюдаемая поквартальная динамика ВВП свидетельствует о возвращении экономики на траекторию роста темпом 1,5–2,0% г/г.

В 4кв19 ожидается сохранение темпов роста экономики приблизительно на уровне 3кв19, что соответствует прогнозу Минэкономразвития России по росту ВВП в 2019 году (1,3%). Поддержку экономическому росту до конца текущего года будет оказывать расширение кредитного предложения, которое будет происходить в первую очередь за счет операций государственного сектора – догоняющего роста расходов федерального бюджета и операций Банка России по покупке активов на валютном рынке (сверх бюджетного правила). Вместе с тем увеличение кредитного предложения по бюджетному каналу носит временный характер и имеет ограниченный потенциал для стимулирования экономической активности.

**Таблица 1. Динамика ВВП**

	9М19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	4кв18	3кв18	2кв18	1кв18
ВВП (в % к соответствующему периоду прошлого года)	1,1*	1,7	0,9	0,5	2,3	2,7	2,2	2,2	1,9

\*Оценка Минэкономразвития России.

В октябре 2019 г. продолжилось замедление годовой инфляции: рост потребительских цен в годовом выражении составил 3,75% г/г после 3,99% г/г месяцем ранее, что совпало с оценкой Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Октябрь 2019 года»). С исключением сезонного фактора рост цен незначительно ускорился – до 0,23% м/м SA после 0,17% м/м SA месяцем ранее.

В продовольственном сегменте дефляционная тенденция развернулась: цены выросли на 0,18% м/м против снижения на 0,44% м/м в сентябре при возобновлении роста цен на плодоовощную продукцию – по итогам месяца цены на нее выросли на 0,4% м/м (-6,3% и -10,1% в сентябре и августе). В условиях хорошего урожая текущего года, снижение цен за июнь-октябрь составило около 22% (16% в среднем за последние 7 лет за соответствующие периоды). Темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции замедлились до 0,15% м/м с 0,22% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора – до 0,11% м/м SA после 0,16% м/м SA соответственно). В результате продовольственная инфляция за годовой период снизилась до 4,21% г/г (4,60% г/г в сентябре).

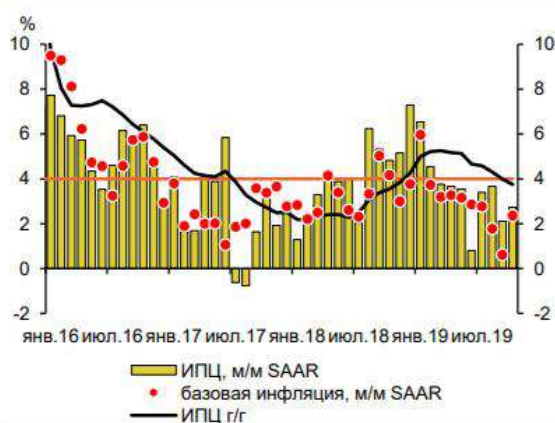
Рост цен на непродовольственные товары в октябре незначительно ускорился – до 0,31% м/м после 0,2% м/м в апреле–сентябре (с исключением сезонного фактора – до 0,21% м/м SA после 0,16% м/м SA в сентябре), что было обусловлено ускорением роста цен на меха и меховые изделия, продукцию химической промышленности, а также легковые автомобили. В годовом выражении инфляция в сегменте непродовольственных товаров продолжила замедление – до 3,21% г/г после 3,35% г/г в сентябре.

Цены на услуги в октябре продолжили снижаться по отношению к предыдущему месяцу (-0,2% м/м второй месяц подряд). Как и месяцем ранее, основной вклад в дефляцию внесло снижение цен в секторе услуг за исключением ЖКХ (услуги пассажирского транспорта, санаторно-оздоровительные услуги и услуги зарубежного туризма). В результате годовая динамика цен в сфере услуг по итогам октября замедлилась до 3,82% после 3,95% в сентябре. С исключением сезонного фактора темп прироста цен в октябре вернулся на уровень июля–августа – 0,32% м/м SA (после 0,13% м/м SA в сентябре).

В октябре наблюдалась нормализация монетарной инфляции 1 после рекордно низкого значения, достигнутого в прошлом месяце (0,61% м/м SAAR), однако ее темпы по-прежнему значительно ниже целевого ориентира Банка России (2,37% м/м SAAR).

По итогам ноября Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,3% м/м, что соответствует годовым темпам роста 3,5-3,6% г/г. С учетом сложившихся тенденций, а также ввиду высокой базы прошлого года (рост цен за декабрь 2018 года составил 0,8% м/м), ожидается снижение инфляции в диапазон 3,0-3,3% г/г в декабре текущего года.

**Рис. 1. Монетарная инфляция в октябре нормализовалась**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Рост цен на плодоовощную продукцию возобновился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 1. Индикаторы инфляции**

	окт.19	сен.19	авг.19	июл.19	2018	2017	2016
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,0	4,3	4,6	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,1	-0,2	-0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,6	5,0	5,5	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,2	-0,4	-0,9	-0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,3	0,2	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,4	3,5	3,6	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,3	-	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,0	4,4	4,5	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	-0,2	-0,2	0,2	0,9	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,1	0,3	0,3	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	4,0	4,3	4,5	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,2	0,3	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,2	3,6	3,7	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,1	0,2	-	-	-

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/04b3a170-0d9e-40a0-b15f-aa9420889e5a/BBP3kv2019.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=04b3a170-0d9e-40a0-b15f-aa9420889e5a>, [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/302de21d-bcb6-45ad-ac35-9fc71d9f8f4b/191106\\_cpi\\_pic\\_final.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=302de21d-bcb6-45ad-ac35-9fc71d9f8f4b](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/302de21d-bcb6-45ad-ac35-9fc71d9f8f4b/191106_cpi_pic_final.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=302de21d-bcb6-45ad-ac35-9fc71d9f8f4b)

---

### *Прогнозные макроэкономические показатели*

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18% до 20% затронет около 75% товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3% от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3%, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4%. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4%. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8%. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4%.

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8%. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это

---

является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3%. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

Смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;

- Умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Ключевыми элементами этого пакета являются:

- Эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- Реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- Пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0% в 2020 году, и выше уровня в 3,0%, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25% в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25% их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение

---

уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0% в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0% по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6% (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4%.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3% в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

*Источники информации: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации период до 2024 года» (от 01.10.2018 г.), <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>.*

## **5.2. Определение сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект.**

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта



---

недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

**Жилая недвижимость:**

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

**Коммерческая недвижимость:**

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

**Промышленная недвижимость:**

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

**Земельные участки:**

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;

- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

#### **Недвижимость социально-культурного назначения:**

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

*Вывод:* Учитывая этаж расположения оцениваемого объекта (первый этаж), особенности входной группы (отдельный вход внутри арки дома), район расположения (ЦАО), планировку и др. характеристики, согласно приведенной выше классификации объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости со следующими назначениями:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

*Источник информации: анализ, проведенный Оценщиком.*

### **5.3. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов.**

В результате проведенного анализа рынка, а также согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018) установлены следующие ценообразующие факторы по степени их влияния на цены офисно-торговых объектов:

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Согласно предоставленной в Справочнике классификации офисно-торговой недвижимости оцениваемый объект может быть отнесен к категории офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

**Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** – отдельностоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку офисно-торговой недвижимости:

### Местоположение

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей))	IV
Окраины городов, промзоны (районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

цены	аналог						
	I	II	III	IV	V	VI	
объект оценки	I	1,00	1,13	1,24	1,35	1,57	1,34
	II	0,88	1,00	1,09	1,19	1,38	1,19
	III	0,81	0,91	1,00	1,09	1,27	1,08
	IV	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00
	V	0,64	0,72	0,79	0,86	1,00	0,86
	VI	0,74	0,84	0,92	1,00	1,17	1,00

### Общая площадь (фактор масштаба)

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

### **Расположение относительно «красной линии»**

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

*Источник: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018.*

В рамках текущего раздела Оценщиком принято решение не приводить диапазоны значений прочих факторов, имеющих незначительный вес (менее 6%), напр.: близость к остановкам общественного транспорта, возможность парковки, концентрация населения в районе нахождения объекта и т.п.). Стоит отметить, что в случае наличия существенных различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по данным критериям, диапазоны значений будут приведены в соответствующем разделе Отчета («Сравнительный подход»).

#### **5.4. Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости Московского региона.**

Аналитические данные для рынка офисной недвижимости класса «С» («В-») в открытых источниках крайне ограничены. При этом объекты класса «С» («В-») составляют значительный объем предложения офисной недвижимости в Москве.

Целью настоящего обзора является раскрытие и анализ информации об офисной недвижимости класса «С» («В-») г. Москвы. Задачей аналитиков было структурировать информацию о рынке офисной недвижимости в данном сегменте, сделать этот рынок таким же прозрачным и открытым для пользователей, как и рынок высококачественной офисной недвижимости.

Обзор был проведен на основе анализа данных из закрытых риелторских баз, объем выборки составил более 20 000 предложений. При этом выборка была очищена от статистических выбросов, а также от дублированных предложений.

##### *Характеристики офисной недвижимости класса «С» («В-») г. Москвы*

Класс «С» («В-») офисной недвижимости Москвы представлен в основном объектами, расположенными в старых постсоветских постройках, при возведении которых не учитывались все современные требования к офисной недвижимости, могут быть удалены от транспортных развязок, имеют коридорно-кабинетную или смешанную планировку и невысокое качество сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания). Класс «С» имеет совершенно

различные качественные характеристики – от подвального помещения в жилом доме, до офиса с ремонтом среднего качества и современными инженерными коммуникациями.

В Москве эксплуатируется свыше 23 млн кв. м помещений класса «С», что составляет около 55% объема офисного рынка столицы. Сегодня можно выделить несколько крупных анклавов, где сконцентрированы офисные помещения класса «С» («В-»): «Савеловская», «Дмитровская», «Ленинский проспект» (бывший завод им. Орджоникидзе), «Павелецкая», «Авиамоторная». Достаточно плотно офисы классов «С» («В-») расположены на юго-западе Москвы, в районе «Теплого Стана», «Калужской», на севере района «Алтуфьево», а также на востоке и юго-востоке Москвы. В этих районах существуют потенциально пригодные здания и территории категории «С» со стоимостью квадратного метра ниже, чем в центральных районах города.

#### *Текущие тенденции на офисном рынке класса «С» («В-»)*

В последние 5 лет в Москве наблюдается активное развитие транспортной инфраструктуры. Вблизи промышленных зон, куда работников раньше возил спецтранспорт, теперь открываются станции метро, транспортно-пересадочные узлы, строятся многочисленные развязки. Например, в промзоне ЗИЛ, которая была полностью отдана под реорганизацию, строят три автомобильных и два пешеходных моста через Москву-реку, завершается строительство центральной магистрали ЗИЛа, которая свяжет станции метро, МЦК и ТТК, протяженность магистрали – 6,5 км, количество полос – от четырех до шести. Москва перестает быть похожа на индустриальный город, преобразовывается в мегаполис с функциональными зонами для работы, проживания, отдыха.

Аналитики отмечают дисбаланс спроса и предложения. Растущий спрос на офисы класса «С» («В-») со стороны малого и среднего бизнеса, который пытается минимизировать издержки на аренду офисов, не находит достаточное количество предложений. Дефицит предложений в данном сегменте связан в первую очередь с тем, что компании-владельцы недвижимости и компании-инвесторы проводят редевелопмент зданий/территорий под объекты современного качества и с новым функционалом (офисы класса «В+» («В»), жилые и торговые кварталы, апартаменты и т.п).

Арендные ставки на офисы класса «С» («В-»), имеющие удачное расположение, приближаются к ставкам более высококачественной недвижимости. В таких случаях наблюдается ситуация, когда собственник понимает, что для того, чтобы заполучить арендаторов, необходимо повысить классность объекта, проведя капитальный ремонт и улучшив инфраструктуру. В связи с этим происходит смещение класса «С» («В-») из центра Москвы в сторону окраин города и за МКАД.

#### *Экономические зоны города*

Москву условно можно разделить на экономические зоны. Закономерно, что ставки аренды и цены на недвижимость уменьшаются по мере удаления от центра. В настоящем анализе рынка градация экономических зон проведена исходя из деления по административным округам Москвы,

а также в зависимости от расположения относительно таких транспортных магистралей, как Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо и МКАД.

Офисные объекты класса «С» («В-») в Москве имеют наибольшую концентрацию в районе Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века), в районе ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания). Увеличивается предложение на объекты, расположенные вблизи Московского Центрального кольца, в ответ на повышение спроса, связанного с улучшением транспортной доступности.

#### *Предложение на офисном рынке класса «С» («В-»)*

Количество офисных объектов класса «С» («В-») в Москве постепенно сокращается, это связано со следующими факторами:

- промзоны, в которых расположена часть офисных объектов класса «С» («В-»), попадают под редевелопмент: на их месте возводят жилые комплексы, современные офисные здания и объекты инфраструктуры;
- собственники офисных объектов класса «С» («В-») проводят их реконструкцию, улучшают инфраструктуру, в следствие чего классность таких объектов повышается.

Прироста площадей в данном сегменте также не ожидается. Это объясняется тем, что затраты на возведение с нуля бизнес-центров классов «А», «В» и «С» почти сравнимы, в то время как арендные ставки в двух первых классах заметно выше, чем на офисы эконом-класса. При этом спрос на офисы класса «С» («В-») в условиях современной экономики остается на высоком уровне, так как офисы данного уровня являются наиболее доступным и бюджетным решением для бизнеса.

Крупнейшими офисными объектами класса «С» («В-»), выставленными на продажу в 2018-2019 г., являлись:

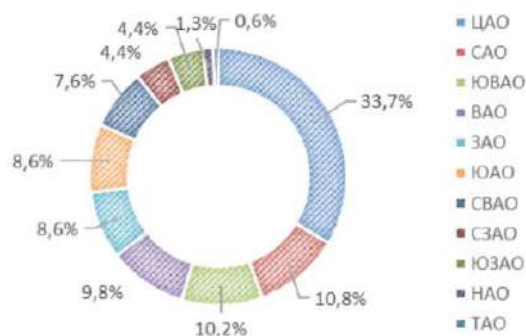
- Офисно-складской комплекс на Подъемной улице, 14, стр. 37, площадью 44 779 кв. м;
- Офисное здание на 2-й Бауманской улице, 9/23, общей площадью 17 225 кв. м;
- Офисное здание по адресу Балтийская улица, 15, общей площадью 15 006 кв. м.

Наиболее популярным для сдачи в аренду в I полугодии 2019 г. являлся Центральный административный округ Москвы (34%). Крупнейшими офисными объектами класса «С» («В-»), предложенными к аренде в I полугодии 2019 г., являлись:

- Здание бизнес-центра на ул. Новорязанская, 8Ас1, общей площадью 12 621 кв. м.
- Офисное здание по адресу: 2-й Хорошевский проезд, 7, стр. 18, общей площадью 9 104 кв. м
- Офисное здание по адресу: Рочдельская улица, 15, общей площадью 8 400 кв. м.

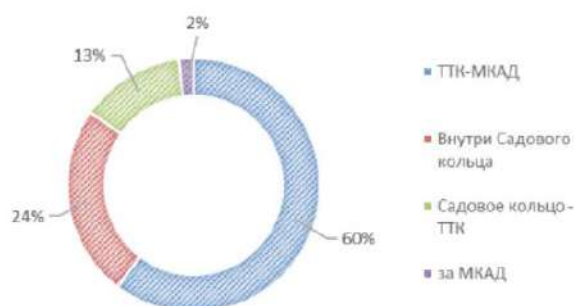
Крупные площади в основном уже заняты, условия аренды регулируются в рабочем режиме и становятся более привлекательными для арендаторов. Предложение больших пространств этого класса для сдачи в аренду минимально (1%).

Распределение количества предложений о продаже по округам



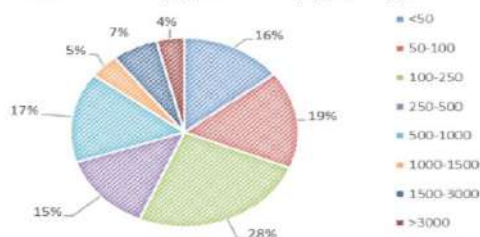
В I полугодии 2019 года неизменным лидером по количеству предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса «С» («В-») остается ЦАО Москвы. Это объясняется престижностью округа и наилучшей транспортной доступностью, как в черте г. Москвы, так и для офисных работников, приезжающих на электричках из Подмоскovie. На втором месте по числу предложений – Северный округ. Юго-Восточный замыкает тройку лидеров.

Распределение количества предложений о продаже по экономическим зонам



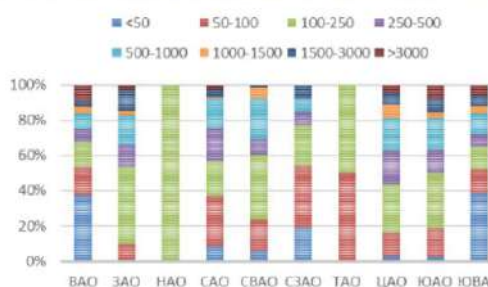
Относительно экономических зон, наибольшее количество предложений зафиксировано между ТТК и МКАД (60 % от общего количества предложений). На втором месте по количеству – объекты внутри Садового кольца (24%). Стоит отметить, что плотность предложений в этой зоне значительно выше, что вызвано ее меньшими размерами по сравнению с зоной ТТК-МКАД. В зоне между Садовым кольцом и ТТК расположены 13% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса «С» («В-»). Предложение о продаже таких офисов за МКАД незначительно, характер спроса обуславливает использование нежилых зданий в данной зоне под производственно-складские цели. Транспортная доступность так же более удобна для производственных целей, чем для организации офиса.

Распределение количества предложений о продаже по диапазонам площади



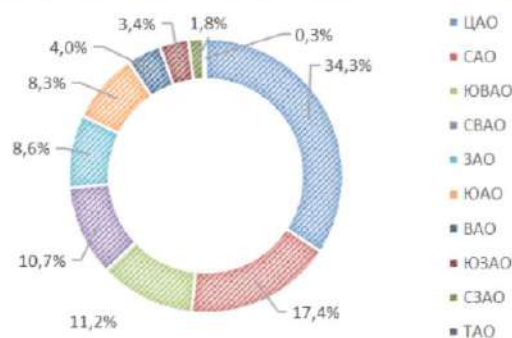
Чаще всего выставляются на продажу офисные объекты площадью от 100 до 250 кв. м. Количество таких предложений составляет 28 % в общем количестве предложений о продаже в этом классе.

Распределение количества предложений о продаже по диапазонам площади в округах Москвы



Распределение количества предложений о продаже по диапазонам площади различается по округам Москвы, но в целом преобладают объекты площадью 100-500 кв. м.

Распределение количества предложений об аренде по округам



Что касается рынка аренды офисной недвижимости класса «С» («В-») в I полугодии 2019 года, то наибольшее количество предложений об аренде отмечалось в Центральном округе (34,3% от всех предложений на рынке). Северный, Юго-Восточный и Северо-Восточный округа уступают по количеству предложений Центральному и занимают от 17,4% до 10,7% в общем количестве предложений.

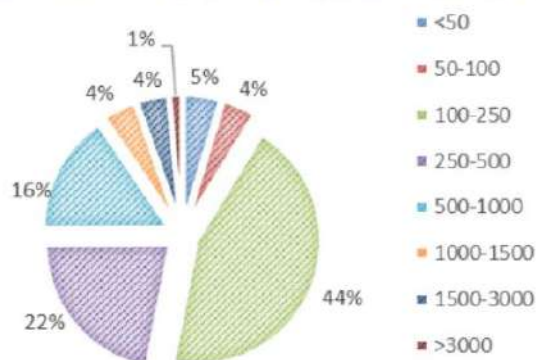
Распределение количества предложений об аренде по экономическим зонам



Аналогично ситуации на рынке продажи рынок аренды офисной недвижимости класса С (В-) в основном сосредоточен между ТТК и МКАД. Вакансия в классе «С» («В-») находится на уровне 8,5%, типично самой низкой для среднего показателя вакансии офисного рынка в целом, по причине низких арендных ставок, возможности заключения более лояльных договоров аренды, а также улучшения транспортной доступности подобных объектов.

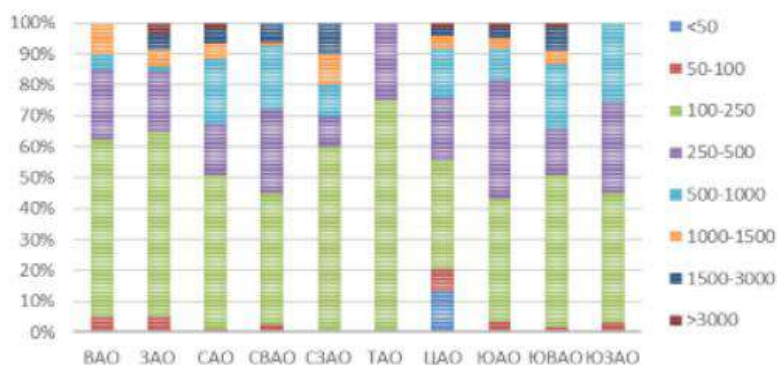


Распределение количества предложений об аренде по диапазонам площади



Большинство предложений представляют собой предложения аренды помещений площадью 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности – офисные помещения площадью от 250 до 500 кв. м. Чуть меньшую долю в общем количестве составляют предложения в диапазоне площади от 500 до 1 000 кв. м. Относительно редкими в анализируемом сегменте являются предложения аренды больших площадей (свыше 3 000 кв. м), площади такого формата характерны для высококачественных офисных объектов.

Распределение количества предложений об аренде по диапазонам площади в округах Москвы



Те же тенденции просматриваются в разрезе округов. Наиболее востребованными являются объекты площадью 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности – офисные помещения площадью от 250 до 500 кв. м.

#### *Спрос на рынке продажи офисов класса С (В-)*

Наибольшим спросом при покупке офисной недвижимости класса С (В-) в г. Москве пользуются отдельно стоящие здания в Центральном административном округе. На спрос влияет состояние здания и возможность его реконструкции. Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки для личных автомобилей сотрудников и клиентов.

#### *Спрос на рынке аренды офисов класса С (В-)*

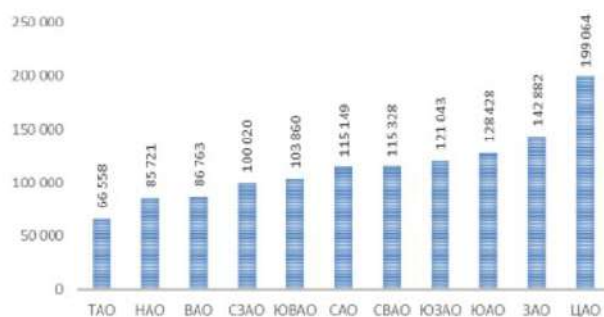
Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) по-прежнему остается высоким ввиду низких арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом возможности более лояльного подхода к арендаторам. Среди арендаторов низкокачественных офисных объектов

преобладают молодые компании, не имеющие большого бюджета для аренды помещений, на долю которых приходится почти половина объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, компании могут переезжать в более представительские офисы класса В+ и А. Обратная ротация происходит, когда компании, стремящиеся оптимизировать свои расходы ввиду не простой экономической ситуации в стране, переезжают из офисов класса В+ в более бюджетные офисы. Также наблюдается спрос со стороны арендаторов за счет их перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях, в том числе с сокращением занимаемого объема площадей.

#### Коммерческие условия продажи офисов класса С (В-)

Самым дорогим округом является ЦАО Москвы, средняя цена предложения в котором на офисные площади класса «С» («В-») составляет 199 064 рублей за кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена продажи объектов офисной недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 года составляла 142 882 рублей за кв. м. Несколько уступает ему по стоимости офисная недвижимость Южного округа – 128 428 рублей за кв. м. Самые бюджетные же предложения внутри МКАД располагались в Северо-Западном и Восточном округах, средняя цена предложения в которых составляла 100 020 и 86 763 рублей за кв. м соответственно.

Средняя цена предложения по округам, руб. за кв. м (с учетом НДС)



По мере удаления от центра цена города, продажи объектов данной офисной недвижимости уменьшаются. Так, внутри Садового кольца средняя цена продажи офисной недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 год составляла 205 363 рублей за кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 166 724 рублей за кв. м, между ТТК и МКАД – 107 817 рублей за кв. м, за МКАД – 86 326 рублей за кв. м. Что, несомненно, связано с престижностью и транспортной доступностью районов.

Средняя цена предложения по экономическим зонам, руб. за кв. м (с учетом НДС)

Экономическая зона	Средневзвешенная цена по экономическим зонам, руб./кв. м
Внутри Садового кольца	205 363
Между Садовым кольцом и ТТК	166 724
Между ТТК и МКАД	107 817
За МКАД	86 326

### Коммерческие условия при аренде офисов класса «С» («В-»)

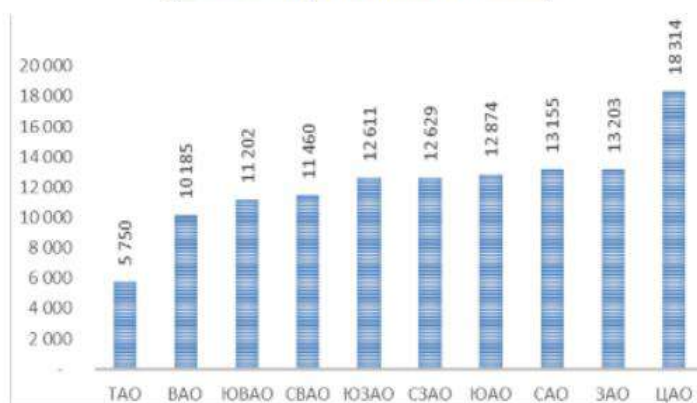
Аналогично ситуации на рынке продажи, ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра.

Средняя ставка аренды по экономическим зонам, руб. за кв. м (с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей)

Экономическая зона	Средняя ставка аренды, руб./кв. м
Внутри Садового кольца	18 966
Между Садовым кольцом и ТТК	15 301
Между ТТК и МКАД	12 046
За МКАД	7 000

Самый дорогой округ – Центральный. Аренда в Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах – примерно на одном уровне. Более низкие ставки аренды на Востоке и Юго-Востоке Москвы, что в целом соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.

Средняя ставка аренды по округам, руб. за кв. м (с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей)



### Ставки капитализации на рынке офисной недвижимости класса «С» («В-»)

Аналитики компании Swiss Appraisal на основе рыночных данных рассчитали среднее значение ставки капитализации методом экстракции. Выборка основана более чем на 100 объектах офисного назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду. Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2019 г. находились в диапазоне 10,0-11,0%.

### Прогнозы для рынка офисной недвижимости класса «С» («В-»)

В 2019 г. аналитики ожидают следующие тенденции на данном рынке:

- незначительное увеличение ставок аренды в связи с увеличением НДС;
- вакансия также незначительно увеличится за счет повышения арендных ставок;
- ставки капитализации сохранятся на прежнем уровне ввиду относительной стабильности рынка.

В перспективе большой спрос на недорогие офисы приведет к тому, что арендные ставки вырастут и в тех районах столицы, которые пока не востребованы потенциальными арендаторами, предложение дешевых объектов сместится в сторону МКАД.

Согласно планам по строительству улично-дорожной сети г. Москвы, начнется строительство северного дублера Кутузовского проспекта. Помимо этого, продолжится работа на таких объектах, как:

- Южный дублер Кутузовского проспекта;
- Балочный мост через канал имени Москвы;
- Улично-дорожная сеть на территории бывшей промзоны ЗИЛ;
- Улично-дорожная сеть в районе административно-делового центра (АДЦ) «Коммунарка».

Быстрыми темпами идет строительство новых станций метро. Открываются станции Малого Центрального Кольца, продлеваются линии на территорию Новой Москвы. Таким образом, транспортное сообщение будет улучшаться, а соответственно, будет увеличиваться спрос на офисную недвижимость, в том числе и класса С (В-), предложение которой, в свою очередь, будет сокращаться из-за реформации подобных объектов в класс «В+».

#### *Выводы применительно к рынку офисной недвижимости класса «С» («В-»)*

Можно с уверенностью сказать, что кризис на рынке офисной и коммерческой недвижимости Москвы подходит к концу. При этом потенциальные покупатели и инвесторы приобретают офисную недвижимость класса С (В-) под редевелопмент более обдуманно, просчитывая все возможные риски проектов.

Вакансия в классе С (В-) по-прежнему остается самой низкой (8,4%) по причине низких арендных ставок, возможности заключения более лояльных договоров аренды, а также улучшения транспортной доступности подобных объектов.

Среднее значение ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2019 г. составляет 10,5%.

Цены продажи офисных объектов класса «С» («В-») варьируются от 66 558 руб. за кв. м в ТАО, до 199 064 руб. за кв. м в ЦАО Москвы (с учетом НДС).

Арендные ставки на офисы класса «С» («В-») варьируются от 5 750 руб. за кв. м в год в ТАО, до 18 314 руб. за кв. м в год в ЦАО Москвы (с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей).

*Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>*

### **Торговая недвижимость**

Международная консалтинговая компания Knight Frank подвела итоги I полугодия 2019 года на рынке торговой недвижимости Москвы.

Согласно данным компании, в течение I полугодия 2019 года на российский рынок вышло 12 международных розничных операторов, что меньше, чем за аналогичный период 2018 года (13 брендов). Новые бренды преимущественно соответствуют ценовым сегментам «премиум» и «выше среднего», и относятся к профилю «одежда, обувь, белье».

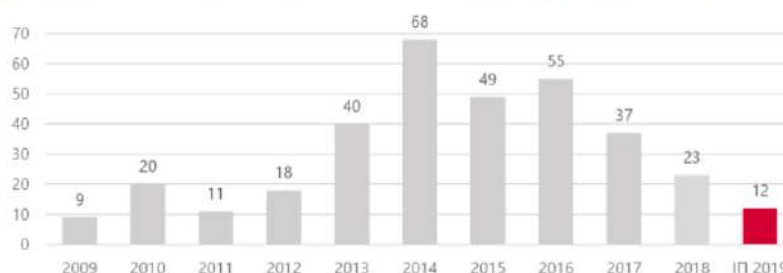
Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту



8 из 12 брендов открылись в формате полноценных магазинов и бутиков (в случае с Sanders Grill by KFC – ресторан), 3 – в формате корнера и 1 – в формате pop-up. Аналитики Knight Frank отмечают тренд открытия первых торговых точек международными ритейлерами в формате корнеров и pop-up stores. Для сравнения: в I полугодии 2018 года все новые бренды открывались в формате монобрендовых магазинов.

По мнению Евгении Хакбердиевой, директора департамента торговой недвижимости Knight Frank, формат корнера или временной аренды позволяет международному ритейлеру минимизировать риски при выходе на российский рынок, выбрав более успешную локацию с наработанной целевой для бренда аудиторией. Стоит отметить, что сегмент «премиум» является в России более устойчивым к кризисным явлениям и изменчивости покупательских возможностей.

Динамика выхода международных операторов на российский рынок за последние 10 лет, шт.



Уже работающие на территории России бренды также активно осваивают формат pop-up – более 20 брендов в первом полугодии 2019 года открыли свои точки в таком формате, в числе которых Ulyana Sergeenko в ТЦ «Петровский Пассаж» и ТЦ «Времена Года», Etro Home в «ГУМе», Uniqlo в ТРЦ «Атриум», Tag Heuer и Burberry в ТЦ «Крокус Сити Молл», MiuMiu в ТЦ «ЦУМ», Nespresso в ТЦ «Смоленский Пассаж». Компания Tom Tailor объявила о своем развитии в формате pop-up stores площадью 50-70 кв. м.

Планируют открытие торговых точек косметический бренд Skin&Co Roma, китайский одежный ритейлер Urban Revivo, одежный бренд & OtherStories и WeekDay холдинга H&M, корейская сеть кинотеатров CJ CGV в рамках сотрудничества с компанией ADG Group, польский бренд детской одежды Minimi.

Сразу несколько представителей категории Food&Beverages анонсировали выход на российский рынок: французская Hana Group со специализацией на японской кухне, британская сеть здорового питания Holland & Barrett, крупная японская сеть быстрого питания «Мацуя».

Международные операторы, вышедшие на российский рынок в I полугодии 2019 г.

Бренд / торговый оператор	Страна происхождения бренда	Профиль	Ценовой сегмент
DKNY Sport	США	Одежда/Обувь/Белье	Выше среднего
A Bathing Ape (Bape)	Япония	Одежда/Обувь/Белье	Выше среднего
Rains	Дания	Одежда/Обувь/Белье	Выше среднего
Giorgio Magnani	Италия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
Cult Gaia	США	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
Hackett	Англия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
EA7	Италия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный
Sanders Grill by KFC	США	Общепит	Ниже среднего
Richard Mille	Швейцария	Часы	Премиальный
Giovanni Raspin	Италия	Ювелирные украшения	Премиальный
VFiles Yellow Label	США	Одежда/Обувь/Белье	Выше среднего
Off-White	Италия	Одежда/Обувь/Белье	Премиальный

По итогам I полугодия 2019 года общий объем предложения рынка торговой недвижимости Москвы составил 12,7 млн кв. м (GLA – 6,5 млн кв. м). Прирост нового предложения почти на 2% произошел за счет открытия во втором квартале ТРЦ «Саларис» и ТЦ «Галеон» с общей арендопригодной площадью в 119 000 кв. м.

Уровень вакансии в торговых центрах Москвы за полугодие увеличился незначительно и составил 7,1%. Однако, в сравнении с I полугодием 2018 года показатель вакантности свободных площадей снизился на 0,6 п. п.

В крупнейших концептуальных торговых центрах доля свободных площадей осталась без изменений на уровне 3% от общей арендопригодной площади объекта. При этом показатель вакантности в крупных торговых центрах, введенных в эксплуатацию более 2 лет назад, составляет 3,3% (+1 п.п.).

На фоне ввода новых торговых площадей в 2019 году аналитики Knight Frank ожидают небольшого увеличения доли вакантных площадей в торговых центрах – до 7,7%, но вакансия в стабилизированных торговых центрах, работающих больше двух лет, будет снижаться.

Всего в функционирующих торговых центрах столицы пустует порядка 460 000 кв. м, что на 9,5% больше, чем год назад в аналогичный период. Максимальный объем свободных площадей зафиксирован в Северо-Восточном административном округе: здесь из 423 000 кв. м торговых площадей вакантно около 45 000 кв. м, что составляет 10% от общего объема вакантных площадей столицы. Две трети свободных площадей приходится на ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино» и проходящий фазы ребрендинга ТРЦ «Европолис Ростокино». В I полугодии 2018 года антирейтинг по доле свободных площадей возглавлял Южный административный округ.



С учетом нового объема предложения по итогам первого полугодия 2019 года показатель обеспеченности жителей Москвы качественными торговыми площадями составил 512 500 кв. м на тысячу человек, годовая динамика была положительной (+2%). По данному показателю Москва по-прежнему находится на 5 месте среди российских городов-миллионников, отставая от Екатеринбурга, Самары, Нижнего Новгорода и Санкт-Петербурга.

В разрезе административных округов Москвы в старых границах наиболее обеспеченными торговыми площадями были Центральный, Северный и Южный округа столицы. Новомосковский административный округ является лидером по обеспеченности – 1 513 кв. м/1 000 человек, что обусловлено небольшой численностью населения округа (259 682 человек). В перспективе ближайших 3-5 лет в округе ожидается значительный прирост населения за счет ввода в эксплуатацию большого объема жилья на фоне низкой интенсивности ввода торговых центров и, как следствие, снижение показателя обеспеченности до 750-850 кв. м/1 000 человек.

Наименее обеспеченный качественными торговыми площадями – Троицкий административный округ – с нулевым значением, однако ситуация может измениться с анонсированным на начало 2020 года открытием торгового центра «Московский» (17 000 кв. м).



Объем нового предложения за 2019 год, согласно заявленным планам девелоперов, составит 394 000 кв. м. Однако, с учетом сложившейся на рынке практики переноса сроков открытия части объектов на следующий год, фактический объем нового предложения по итогам текущего года может достигнуть не более 250 000 кв. м.

До конца 2019 года к открытию заявлены такие крупные торговые объекты, как ТРЦ «Остров Мечты» (GLA – 70 000 кв. м) и ТРЦ «Квартал W» (GLA – 68 000 кв. м), два торговых центра в составе ТПУ – ТЦ «Сказка» (GLA – 18 600 кв. м) и ТЦ «Рязанская» (GLA – 14 000 кв. м), а также 2 аутлет-центра на Новорижском шоссе – Novaya Riga Outlet Village (GLA – 25 300 кв. м) и The Outlet Moscow (GLA – 14 500 кв. м), готовится к вводу в эксплуатацию вторая очередь «Смоленского Пассажа» (GLA – 13 000 кв. м.).

В перспективе нескольких лет анонсированы еще несколько проектов торговых центров: ТЦ «Павелецкая Плаза» (GLA/GBA – 35 000 кв. м/73 000 кв. м) со сроком реализации конец 2020 года, выдано разрешение на строительство ТРЦ «Город Косино» (GLA/GBA – 72 000 кв. м/127 000 кв. м), анонсировано начало строительства в 2020 году МФК «Прокшино» группы «Сафмар» (GBA – 332 000 кв. м).

Торговые центры, планируемые к открытию до конца 2019 года

Название	Адрес	GBA	GLA
Остров мечты	Нагатинская пойма	280 000	70 000
Квартал W	Аминьевское ш., вл. 15	125 000	68 000
Novaya Riga Outlet Village	Новорижское ш., д. Покровское	38 000	25 280
Сказка	Боровское ш./Корнея Чуковского ул.	29 000	18 808
The Outlet Moscow	Новорижское ш., 5 км от МКАД	27 000	14 500
ТЦ в ТПУ «Рязанская»	Нижегородская ул.	20 000	14 000
Смоленский пассаж, фаза II	Смоленская пл., вл. 7-9	14 000	13 000
<b>Проекты ADG Group</b>			
Будапешт	Лескова ул., 14	18 103	9 738
Ангара	Монгарский бул., 7	12 479	6 785
Рассвет	Зои и Александра Космодемьянских ул., 23	9 365	6 460
Марс	Инженерная ул., 1	8 070	6 184
Высота	Юных Ленинцев ул., 52	8 944	6 139
Орбита	Андропова просп., 27	9 066	5 958
Нева	Беломорская ул., 16А	8 664	5 890
Эльбрус	Кавказский бул., 17	6 919	4 701

В течение I полугодия 2019 года уровень арендных ставок на торговые помещения в ТЦ не претерпел значительных колебаний и в целом остался в прежнем ценовом диапазоне. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне фуд-корта и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком могут достигать 150 000 руб./кв. м/год. Минимальные ставки аренды устанавливаются на помещения площадью более 2 000 кв. м для якорных арендаторов.

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок (руб./кв. м/год)	Процент от ТО
Гипермаркет (>7 000 кв. м)	4 500 – 10 000	1,5-4%
DIY (>5 000 кв. м)	3 000 – 9 000	4-6%
Супермаркет (1 000 – 2 000 кв. м)	12 000 – 23 000	4-6%
Супермаркет (450-900 кв. м)	18 000 – 35 000	6-8%
Товары для дома (< 1 500 кв. м)	6 000 – 10 000	10-12%
Бытовая техника и электроника (1 200 – 1 800 кв. м)	6 000 – 20 000	2,5-5%
Спортивные товары (1 200 – 1 800 кв. м)	6 000 – 12 000	6-8%
Детские товары (1 200 – 2 000 кв. м)	6 000 – 18 000	7-9%
Операторы торговой галереи:		
Якоря – более 1 000 кв. м	0 – 12 000	4-12%
Мини-якоря – 700 – 1 000 кв. м	0 – 14 000	6-12%
Мини-якоря – 500-700 кв. м	0 – 16 000	6-12%
300-500 кв. м	0 – 25 000	5-12%
150-300 кв. м	8 000 – 18 000	6-14%
100-150 кв. м	16 000 – 36 000	10-14%
50-100 кв. м	25 000 – 80 000	12-14%
0-50 кв. м	45 000 – 120 000	12-14%
Досуговые концепции		
Развлекательные центры (2 000 – 4 000 кв. м)	4 000 – 8 000	10-14%
Кинотеатр (2 500 – 5 000 кв. м)	0 – 6 000	8-12%
Общественное питание		
Food-court	45 000 – 150 000	12-15%
Кафе	15 000 – 90 000	12-15%
Рестораны	0 – 25 000	10-15%

Источник: <https://zdanie.info/2393/2466/news/13767>

### Складская недвижимость

Компания ILM представила обзор рынка складской недвижимости Москвы и Подмосковья по итогам I полугодия 2019 года. Согласно данным исследования, доля вакантных складских площадей сокращается, а средние ставки аренды продолжают рост, т.к. темпы ввода новых площадей отстают от спроса.

В перспективе ближайших шести месяцев средняя ставка аренды на качественные складские площади может вернуться к уровню 2016 года, то есть впервые за 3 года превысит отметку в 4000 рублей за кв. м в год (triple net).



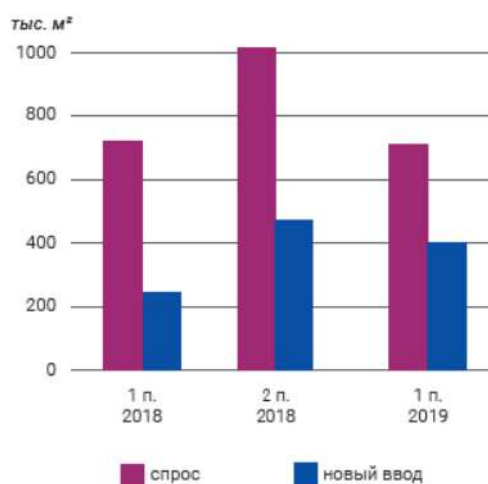
Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы складов, но при текущем положении дел все более сильную переговорную позицию имеют арендодатели. Наблюдается увеличение доли сделок по схеме BTS/BTR в общем объеме строительства.

В 2019 году в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 год. Сейчас в московском регионе практически отсутствуют готовые блоки площадью более 20 000 кв. м. В крупнейших сделках наблюдается тенденция поэтапного занятия площадей.

Ключевым трендом первой половины 2019 года можно назвать устойчивый спрос на складскую недвижимость, который сохранился на уровне 2018 года. Напомним, прошлый год стал рекордным по этому показателю. Объемы ввода новых объектов постепенно увеличиваются, но спекулятивного строительства в общем объеме по-прежнему не много, и в целом, темпы ввода отстают от динамики спроса. Как следствие, продолжает сокращаться доля вакантных площадей, а средние ставки аренды продолжают рост.

Объем сделок со складской недвижимостью в первом полугодии составил 632 000 кв. м. Объем нового ввода – 395 000 кв. м. По итогам года ожидается ввод 1 025 тыс. кв. м новых складских площадей. Вакансия на рынке складских площадей составляет на сегодняшний день около 4,1%. Средняя ставка аренды – 3 850 рублей за кв. м в год (triple net).

Соотношение объема сделок и объема ввода



#### Спрос на офисы в Москве в I квартале 2018 года

Если в I квартале крупнейшие сделки аренды и купли-продажи были заключены с участием производственных и логистических компаний, то во II квартале года на лидирующие позиции вернулись торговые компании (онлайн и офлайн-ритейл). Так, крупнейшей стала сделка по аренде площадей в Томилино и Софьино (на юго-востоке Подмосковья) под нужды совместного проекта Сбербанк и Яндекс.Маркета – маркетплейса «Беру!». Онлайн-ритейлер займет 40 000 кв. м с последующим расширением до 100 000 кв. м в Томилино и 15 000 кв. м с расширением до 51 000 кв. м в Софьино.

Второй по величине стала сделка по аренде продуктовым ритейлером ВкусВилл мультитемпературного склада в парке «ПНК Вешки». Девелопер построит на территории своего индустриального парка склад общей площадью 108 000 кв. м. Ритейлер Fix Price, договорился о покупке склада площадью 28 000 кв. м в парке «ПНК Пушкино».

Крупнейшие сделки 2019 года на рынке складской недвижимости

Компания	Метраж (м²)	Объект	Расположение
Беру!	150 000	Логопарк менеджмент и Сбербанк	Софьино и Томилино
ВкусВилл	108 000	ПНК	Вешки
Мистраль	53 000	ПНК	Коледино
Почта России	50 000	Внуково Логистик	Внуково
Спортмастер	35 000	Холмогоры	Холмогоры
Centos	30 200	Молтэк	Крёкшино
FixPrice	28 000	ПНК	Пушкино

Напомним, что по итогам первого квартала крупнейшими сделками стали покупки склада площадью 53 000 кв. м производителем и дистрибьютором бакалейной продукции «Мистраль Трейдинг» и завершившаяся в 2019 году сделка «Почты России» по покупке 50 000 кв. м в комплексе «Внуково II».

#### *Предложение на рынке складской недвижимости московского региона*

Всего в 2019 году в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 год. При этом более половины от запланированного к вводу объема строится уже под конкретного заказчика, то есть после окончания строительства эти площади уже будут заняты и их нельзя будет арендовать. Таким образом, несмотря на высокие объемы ввода новых площадей, доля вакантных площадей будет сокращаться.

Среди спекулятивных объектов можно выделить корпус площадью 55 750 кв. м в ПСК «Атлант-парке», ввод которого запланирован на III-VI квартал 2019 года, склад площадью 55 550 кв. м в парке «ПНК Коледино» и 11-14-й блоки комплекса «Внуково II», введенные во II квартале. Их совокупная площадь составляет около 50 000 кв. м.

Наиболее крупным, среди заявленных на 2019 год проектов является строительство 2 и 3 очередей распределительного центра Wildberries. Первая очередь площадью 48 900 кв. м была введена в I квартале 2019 года, а до 2020 года девелопер «А Плюс Девелопмент» планирует ввести в эксплуатацию еще около 100 000 кв. м. Еще одним крупным, и вместе с тем уникальным объектом, введенным в текущем году, стал автоматизированный высотный склад IKEA площадью около 90 000 кв. м., генеральным подрядчиком которого так же выступила компания «А Плюс Девелопмент», а концерн Jungheinrich выступил логистическим интегратором проекта. Таким образом автоматизированный склад дистрибьюторского центра IKEA в Есипово стал одним из крупнейших складов в Европе с ожидаемой емкостью хранения 210 000 паллетомест.

Крупнейшие складские объекты, введенные в 2019 году

Компания	Девелопер	Метраж (м²)
ИКЕА	А Плюс, Jungheinrich	90 000
PNK Парк Коледино	PNK Group	55 550
Внуково	Logistics Partners	50 000
Wildberries	А Плюс	49 000
PNK Парк Валищево	PNK Group	31 000

Складские объекты, запланированные к вводу в 2019 году

Компания	Девелопер	Метраж (м²)
РЦ Leroy Merlin Белый Раст	PNK Group	140 000
РЦ Wildberries	А Плюс	96 000
Атлант-Парк	Атлант Металлопласт	55 750
Логопарк Дмитров	Ghelamco	50 000
Софьино	Логопарк Менеджмент	49 400

### Вакансия и ставки на рынке складской недвижимости

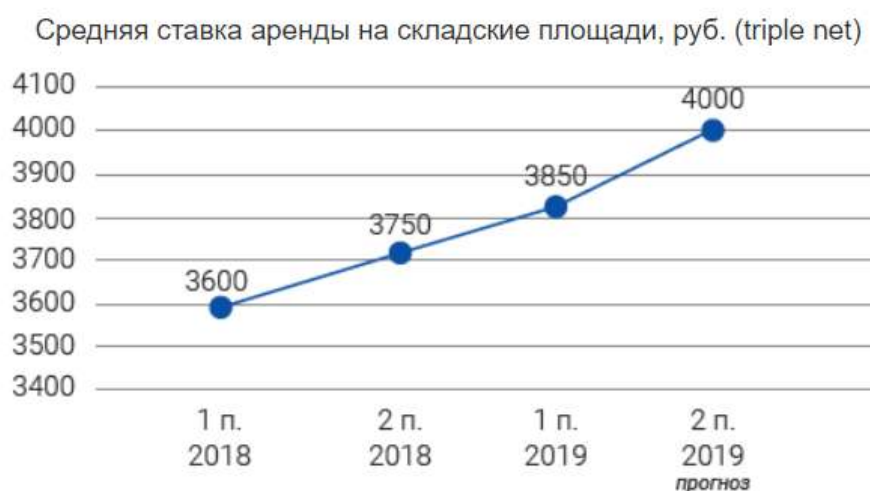
Снижение доли свободных площадей на московском рынке складской недвижимости наблюдается с начала 2018 года. За полтора года вакансия сократилась на 2,9 п.п, с 7,4% до 4,5%, а до конца года может приблизиться к отметке 4%. При этом, в московском регионе практически отсутствуют готовые складские блоки площадью более 20 000 кв. м.



В крупнейших сделках наблюдается тенденция поэтапного занятия площадей. Так, в сделках ВкусВилл, «Беру!» и прошлогодней сделке OZON, компании занимают доступные складские площади, и сразу договариваясь о последующем расширении. В сделке «Мистраль», производитель покупает площади с прицелом на рост в долгосрочной перспективе, а в краткосрочной планирует сдавать излишние площади в аренду. Помимо нехватки готовых площадей, это говорит о том, что компании стремятся занять наиболее удобные локации и не без оснований опасаются дальнейшего роста ставок аренды.

Тенденция к постепенному росту средней ставки аренды стала заметна с начала 2018 года, с точечного повышения тарифов на наиболее востребованных объектах. Начиная со второй половины 2018 года ставки повысили самые крупные девелоперы, и в 2019 году уровень ставки

продолжает повышаться. Причиной тому служит не только сокращение вакансии, но и повышение НДС, цен на материалы и себестоимости строительства. Так, в первой половине 2018 года средняя ставка составляла порядка 3 600 рублей за кв. м в год (Triple net), на сегодняшний день она достигает 3 850 рублей, а к концу года может вырасти до 4 000 рублей за кв. м в год. При этом в складских комплексах ряда крупных игроков рынка, занимающихся профессиональным управлением, запрашиваемая ставка аренды уже составляет более 4 200 рублей.



#### *Инвестиции на складском рынке*

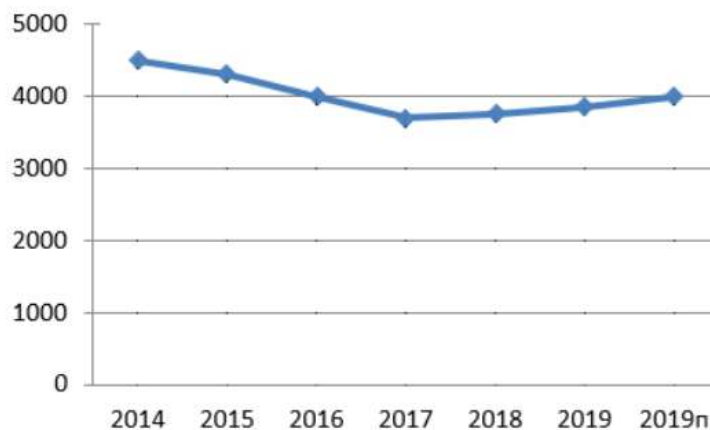
По прогнозам аналитиков ИЛМ, до конца года в московском регионе могут состояться крупные инвестиционные сделки со складской недвижимостью. Инвесторы сейчас активно смотрят на рынок складов. С инвестиционной точки зрения привлекательными являются крупные объекты в востребованных локациях – традиционно, это южное и северное направления. Уровень заполняемости качественных объектов и арендной ставки в них позволяют рассматривать склады, как один из наиболее интересных и самый надежный сегмент для инвестирования. Инвесторы смотрят готовые объекты, которых практически не осталось на рынке. Большинство из инвесторов не готовы брать на себя риск покупки будущей вещи на растущем рынке и предпочитают вести переговоры только по готовым объектам.

#### *Выводы и прогноз*

Складской рынок сейчас переживает переходный период. После больших объемов ввода на фоне кризисных явлений в 2014 году на рынке образовалась большая вакансия, которая постепенно сокращалась, пока не пришла в этом году к минимальной отметке. Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы, но при текущем положении дел все более сильную переговорную позицию имеют арендодатели. Кроме того, наблюдается увеличение доли сделок по схеме BTS/BTR, что связано не только с низкой вакансией, но и с потребностями ряда арендаторов, таких как онлайн-ритейлеры и продуктовые сети в индивидуальных решениях.

В перспективе ближайших шести месяцев средняя ставка аренды может вернуться к уровню 2016 года, то есть, в первые за 3 года превысит отметку в 4000 рублей за кв. м (Triple net).

Динамика ставки аренды 2014-2019 (+ прогноз на конец года)



Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2421/news/13711>

***Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений***

При мониторинге коммерческой недвижимости г. Москвы по состоянию на дату оценки были выявлены несколько предложений, аналогичных оцениваемому объекту. Данные предложения о продаже приведены в соответствующем разделе Отчета («Сравнительный подход»).

### **5.5. Описание района расположения объектов.**

Объект оценки находится на пер. Бродников в районе «Якиманка» Центрального административного округа г. Москвы.

#### **Описание округа.**

Центральный административный округ – один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов.

В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Площадь округа составляет 66,1755 кв. км. Население – 775 881 чел. (2018 г.). Округ является привлекательным для размещения офисных и торговых помещений.

Центральный административный округ разделен на 10 районов:

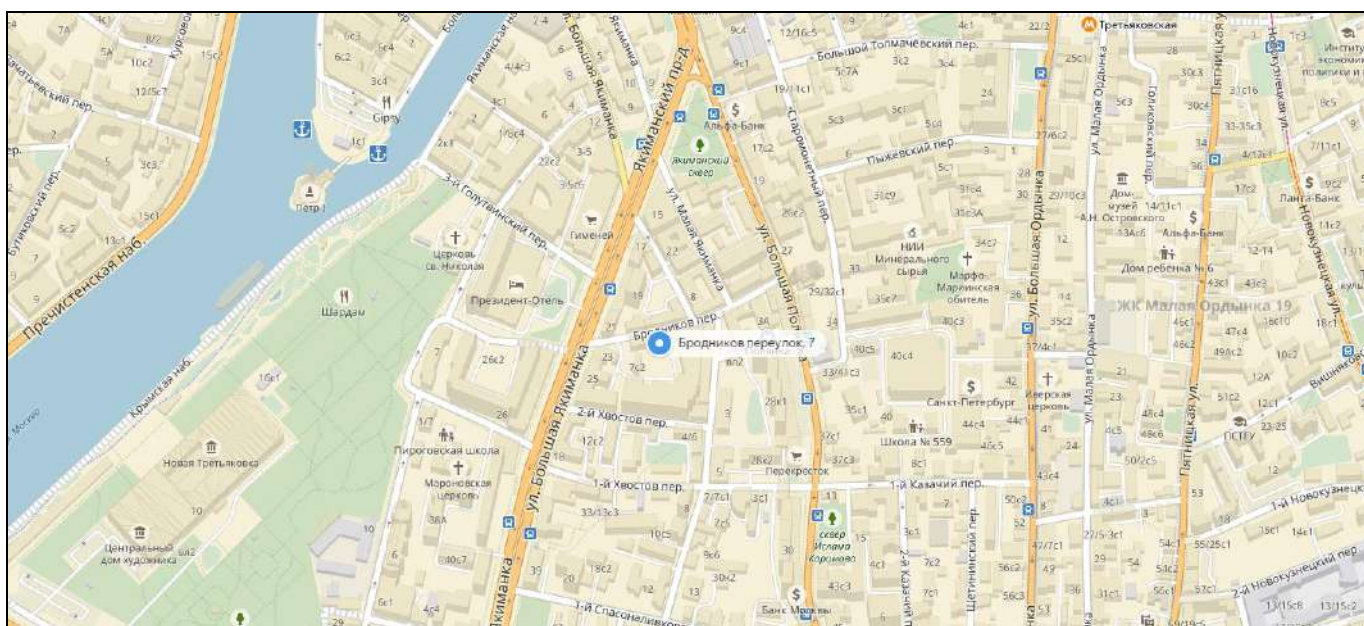
Арбат	Красносельский	Таганский	Якиманка
Басманный	Мещанский	Тверской	
Замоскворечье	Пресненский	Хамовники	

### Описание района.

Якиманка – район Москвы, расположенный в Центральном административном округе. В состав района входит западная часть исторического Замоскворечья (граница с районом Замоскворечье проходит по улице Большая Ордынка) в пределах Садового кольца, а также Парк культуры им. Горького, Нескучный сад и ряд кварталов за Садовым кольцом (граница по Титовскому проезду, улицам Академика Петровского, Шаболовке, Хавской, Мытной). На территории района Якиманка расположена Государственная Третьяковская галерея.

Площадь округа составляет 4,8 кв. км. Население – 27 589 чел. (2018 г.).

### *Местонахождение объекта оценки в пределах района.*



Источник информации: <https://yandex.ru/maps/213/moscow/>, <https://ru.wikipedia.org/wiki>.

## **6. Анализ наиболее эффективного использования.**

Согласно Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, установлено следующее:

1. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.
2. 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.
3. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.
4. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.
5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.
6. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.
7. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.
8. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

---

Резюмируя вышесказанное, 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.

При отборе различных вариантов использования объекта для выбора и наиболее эффективного из них учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая допустимость: рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонообразовании.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном районе вариантов использования.
- Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования проводится:

- для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки.
- для застроенного земельного участка.

*Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.*

В рамках настоящего исследования анализ наиболее эффективного использования для земельного участка как условно свободного не проводился, поскольку целью оценки является определение рыночной стоимости существующих улучшений земельного участка. Снос, реконструкция объекта недвижимости с увеличением площадей, также не представляется возможным, поскольку оцениваемое имущество представляет собой встроенные помещения, что не позволяет изменять текущее использование участка в интересах собственника рассматриваемых помещений.

Поэтому в рамках данной работы анализ НЭИ проводился только для застроенного земельного участка.

*Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями.*

Согласно заданию на оценку, объектом данной оценки является следующее недвижимое имущество:



- нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, площадь 162,3 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I – комнаты с 1 по 5, с 30 по 39, 41; помещение 1 – комната 40, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, пер. Бродников, д. 7. Кадастровый (условный) номер: 77:01:0002008:2806.

Анализ наиболее эффективного использования проводился по следующим критериям:

*Качественный анализ наиболее эффективного использования.*

Таблица №9

№ п/п	Критерии	Факты	Анализ																															
1	Юридически разрешённое использование	При рассмотрении возможных вариантов использования объекта оценки в первую очередь, следует учитывать существующие ограничения и требования действующих градостроительных нормативных документов, обременяющих объект	Согласно первоначальному функциональному назначению, рассматриваемый объект является нежилым объектом, поэтому целесообразно рассмотреть варианты использования помещений под коммерческое назначение																															
2	Физическая возможность	На этапе рассмотрения вариантов возможного использования объекта недвижимости с точки зрения физической возможности, следует учитывать только юридически правомочные варианты	<p>Оценщиками организации было принято решение о проведении анализа физической и финансовой (экономической) осуществимости методом качественного анализа вариантов использования помещения (для расчетов принята 4-х бальная шкала).</p> <p>Шкала оценок, использованных в таблице:</p> <p>1 – плохо 2 – удовлетворительно 3 – хорошо 4 – отлично</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Характеристика</th> <th colspan="3">Тип помещений</th> </tr> <tr> <th>Административное</th> <th>Торговое</th> <th>Производственно-складское</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Общая площадь</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Объемно-планировочное решение</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Местонахождение</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Наличие инженерных сетей</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Общее физическое состояние</td> <td>4</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td><b>Суммарный балл</b></td> <td><b>20</b></td> <td><b>19</b></td> <td><b>14</b></td> </tr> </tbody> </table>	Характеристика	Тип помещений			Административное	Торговое	Производственно-складское	Общая площадь	4	4	4	Объемно-планировочное решение	4	3	1	Местонахождение	4	4	1	Наличие инженерных сетей	4	4	4	Общее физическое состояние	4	4	4	<b>Суммарный балл</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>14</b>
Характеристика	Тип помещений																																	
	Административное	Торговое	Производственно-складское																															
Общая площадь	4	4	4																															
Объемно-планировочное решение	4	3	1																															
Местонахождение	4	4	1																															
Наличие инженерных сетей	4	4	4																															
Общее физическое состояние	4	4	4																															
<b>Суммарный балл</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>14</b>																															
3	Экономическая целесообразность	Рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет приносить доход владельцу объекта	<p>Учитывая местоположение объекта и ближайшее окружение и особенности объекта, было определено, что с точки зрения физической осуществимости территория объекта может быть использована в различных коммерческих целях.</p> <p>Исходя из физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования и, принимая во внимание функциональное назначение, местоположение, физическое состояние объекта оценки, а также законодательно-правовые характеристики, наиболее экономически приемлемое использование объекта оценки будет достигаться при использовании рассматриваемых помещений в качестве административных и торговых (напр.: под бытовые услуги, не стрит-ритейл) помещений</p>																															
4	Максимальная эффективность	Критерием максимальной эффективности является максимальный размер возврата инвестируемого капитала или максимальный периодический доход	Учитывая объемно-планировочные решения, имеющиеся коммуникации, физическое состояние, местонахождение оцениваемого имущества, а также особенности входной группы (отдельный вход внутри арки дома), Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективное использование Объекта оценки – в качестве помещений административно-торгового назначения. Стоит отметить, что в качестве торговых помещений имеются в виду такие сферы, как "бытовые услуги" и т.п. (не стрит-ритейл)																															

Источник: анализ Оценщика

---

## 7. Анализ достаточности и достоверности информации.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Для определения справедливой стоимости объекта оценки Оценщиками была проанализирована следующая информация:

- Задание на оценку;
- предоставленная документация;
- общий макроэкономический анализ и анализ сегмента рынка имущества, аналогичного объекту оценки;
- дополнительная информация для описания объекта оценки, подтвержденная ссылками на источники информации.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял при оценке ряд допущений и ограничивающих условий (см. п. 1.4. Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Проведенный анализ Объекта оценки показал, что Оценщик располагает достаточной информацией для определения справедливой стоимости Объекта оценки.

## 8. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

Согласно ФСО №1 гл. III Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

### *Затратный подход.*

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта эквивалентна затратам на него за минусом всех видов износов (физического износа, функционального и экономического устареваний), т.е. совокупного износа.

### *Сравнительный подход.*

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

### *Доходный подход.*

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход основан на предположении о том, что стоимость объекта равна текущей стоимости всех будущих выгод от владения объектом.

### *Выбор подходов к оценке.*

Применение трех подходов дает представление о стоимости одного и того же объекта с разных позиций:

- ✓ продавца/производителя (затратный подход);
- ✓ покупателя (сравнительный подход);
- ✓ инвестора (доходный подход).

В рамках настоящего отчета Оценщики не использовали затратный подход. Методы подхода основаны на расчете стоимости строительства объекта недвижимости. При этом методика подхода не позволяет рассчитать стоимость отдельных помещений здания, поскольку многие конструктивные элементы для всех помещений – общие. Кроме того, следует отметить, что

стоимость строительства единицы площади относительно небольшого объекта (помещения) будет гораздо больше стоимости строительства единицы площади всего здания. Вследствие этого соотношение стоимостей строительства этих двух величин невозможно. Исходя из вышеописанного, Оценщики были вынуждены отказаться от применения затратного подхода к оценке рассматриваемого объекта.

Доходный подход оценки отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости - ожидаемые будущие доходы. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Поскольку целью оценки является определение справедливой стоимости Объекта оценки для получения компенсации за нежилое помещение в связи с признанием аварийным и подлежащим сносу жилого дома, отсутствует необходимость в определении стоимости с позиции инвестора, и, как следствие, отсутствует необходимость в применении доходного подхода к оценке. Также стоит отметить, что поскольку дом признан аварийным и идущим под снос, спрогнозировать будущие выгоды от владения объектом не представляется возможным, в связи с их отсутствием.

Как было отмечено выше, признание дома аварийным есть административное решение, являющееся обязательным для жильцов и собственников нежилых помещений, в результате которого они теряют право собственности. В силу этого, факт признания дома аварийным не должен учитываться в расчетах при определении справедливой стоимости объекта. Таким образом, Оценщиками организации было принято решение разобрать возможные пути применения доходного подхода к оценке рассматриваемой собственности.

Имеются два метода пересчета дохода, получаемого от владения недвижимостью, в оценку стоимости:

- ✓ метод прямой капитализации;
- ✓ метод дисконтирования денежных потоков.

*Метод капитализации доходов* применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;

---

- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

*Метод дисконтирования денежных потоков* основан на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Метод дисконтированных денежных потоков более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Метод дисконтирования денежных доходов применяется, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен (введен в действие).

Согласно вышеописанным условиям применения того или иного метода в рамках доходного подхода, Оценщиками проанализировано следующее:

- ✓ учитывая то, что в сложившейся на рынке недвижимости ситуации потоки доходов являются, как правило, нестабильными, а также не изменяются устойчивыми и умеренными темпами, применение метода прямой капитализации не рекомендуется;
- ✓ использование метода дисконтированных денежных потоков при расчете справедливой стоимости оцениваемого недвижимого имущества в рамках доходного подхода также не представляется возможным, поскольку отсутствуют данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от владения недвижимостью (периодом прогнозирования ситуации на рынке недвижимости ведущими аналитическими агентствами является срок равный  $\approx 0,5-1$  году, тогда как необходимым для расчета является период прогнозирования, равным  $\approx 3-5$  годам) <sup>6</sup>.

#### *Информация о применяемых подходах к оценке.*

Учитывая вышесказанное, Оценщиками организации было принято решение об оценке Объекта с использованием сравнительного подхода, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость Объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

---

<sup>6</sup> По сложившейся практике в странах с развитой рыночной экономикой прогнозный период для оценки объекта недвижимости может составлять, в зависимости от целей оценки и конкретной ситуации от 5 до 10 лет. В странах с переходной экономикой велик элемент нестабильности, и адекватные долгосрочные прогнозы особенно затруднительны. Кроме того, инвестиционные вложения в российский рынок характеризуются повышенным уровнем риска, что приводит к требуемым инвесторами более высоким ставкам отдачи на собственный капитал. Таким образом, рассмотрение длительного прогнозного периода становится неоправданным, так как значения приведенной стоимости с течением времени стремятся к нулю. Наиболее типичной величиной периода прогнозирования для РФ является период длительностью от 3 до 5 лет.

---

## 9. Оценка.

### 9.1. Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

#### Выбор методов оценки в рамках сравнительного подхода.

При наличии достаточного количества рыночной информации в рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам. Цена аналога, как такового, используется, если его размер идентичен оцениваемому объекту. В противном случае поправки применяются к цене единицы сравнения (например, единице площади объекта).

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок коммерческой недвижимости Московского региона достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

#### Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Последовательность реализации метода прямого сравнительного анализа продаж.

Необходимо выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения, выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком, оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

- 
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
  - период между датами сделок (предложений) и оценки;
  - характеристики месторасположения объекта;
  - физические характеристики объекта;
  - экономические характеристики использования объекта;
  - компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Данный подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.

Далее согласно ФСО №1 п. 22б Оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При выполнении этой процедуры требуется «обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными». Шкала и процедура корректирования каждой единицы сравнения должны быть одинаковыми для всех объектов-аналогов. Связь единицы сравнения со стоимостью может быть линейной (пропорциональной), нелинейной (степенной, экспоненциальной, логарифмической и др.) и дискретной. Оценщики на основании анализа установили линейный характер связи единицы сравнения со стоимостью.

Шкала корректировок, как правило, становится иной при переходе от одной ценовой категории к другой.

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

---

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки) бывают:

- денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка; к денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;
- денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; к денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

### **Расчет и внесение поправок (корректировок)**

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.



Последовательность внесения поправок (корректировок):

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи;
- вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Необходимо согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

### **Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода.**

В целом реализацию метода прямого сравнительного анализа при оценке единого объекта недвижимости можно представить на схеме в следующих последовательно реализуемых этапах.

Схема основных этапов применения выбранного метода

#### **Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов**

- Анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество.
- Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, в том числе: выбор объектов-аналогов, сопоставимых с земельным участком, приходящимся на оцениваемый объект недвижимости.

#### **Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения**

- Определение единицы и элементов сравнения единого объекта недвижимости и земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект.

#### **Этап 3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогам**

- Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между единым объектом недвижимости и аналогичными объектами по выделенным ранее элементам сравнения.
- Последовательное внесение корректировок и определение стоимости земельного участка, приходящегося на оцениваемый единый объект.
- Последовательное внесение корректировок и определение стоимости земельных участков, приходящихся на объекты-аналоги единого объекта недвижимости.
- Определение стоимости предложения улучшений объектов-аналогов единого объекта недвижимости путем вычитания из цены предложения объектов-аналогов стоимости земельных участков, приходящихся на них.
- Последовательное внесение корректировок, учитывающих различие между оцениваемым объектом и объектами-аналогам по выделенным ранее элементам сравнения.
- Расчет средневзвешенной величины стоимости единицы сравнения оцениваемого объекта без учета стоимости земельного участка.

#### **Этап 4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта недвижимости, рассчитанной в рамках сравнительного подхода**

- Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов и расчет величины стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода путем суммирования величины стоимости улучшений и стоимости земельного участка, приходящегося на них.

#### **Этап 1. Анализ рынка аналогичных объектов**

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемое недвижимое имущество.

---

Оценщик провел анализ информации из источников доступных на дату проведения оценки с целью сбора рыночных данных, а также подбора сопоставимых аналогов для определения рыночной стоимости Объекта оценки, среди них следующие агентства недвижимости: Colliers, Blackwood, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, МИЭЛЬ, МИАН, ИНКОМ-Недвижимость, Pine Wood Realty, Swiss Realty Group, Penny Lane Realty, PaulsYard, SM-Realty Group, Welhome и др.

На основании анализа сегмента рынка, к которому принадлежат объект оценки, Оценщик выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с объектом оценки, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами объекта оценки.

## **Этап 2. Определение единицы и элементов сравнения**

Выбор единиц сравнения и элементов сравнения проводится для единого объекта недвижимости, входящего в состав единого объекта недвижимости.

При выборе единицы сравнения, Оценщик исходил из следующего. Объект оценки представляет собой нежилые помещения. В результате анализа Оценщик выбрал единицу сравнения — 1 кв. м общей площади помещений, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости. Ввиду вышеописанного применение иных единиц сравнения (1 Га, 1 сот. и т.п.) является нецелесообразным.

В процессе реализации 2-го этапа были выделены элементы сравнения, по которым будет сопоставляться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

Оценщиком выделены следующие элементы сравнения:

- функциональное назначение помещений;
- район местоположения;
- удаленность от ближайших станций метро;
- дополнительные характеристики местоположения (линия домов);
- наличие отдельного входа;
- передаваемые права;
- ограничения (обременения) права;
- тип объекта (встроенное помещение / ОСЗ);
- планировка;
- общая площадь;
- этаж расположения помещения / этажность здания;
- техническое состояние здания;
- техническое состояние внутренней отделки;
- наличие инженерных систем и коммуникаций;
- парковка для автотранспорта;
- финансовые условия сделки;

- 
- дата предложения (сделки);
  - условия продажи;
  - компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости.

В качестве сопоставимых аналогов использовались цены предложения на нежилые помещения административно-торгового назначения. Стоит отметить, что в качестве аналогов, которые можно отнести к торговой недвижимости, были отобраны помещения, относящиеся к сегменту<sup>7</sup> "пункты бытового обслуживания, сервиса" (напр.: под бытовые услуги; а не стрит-ритейл, магазины, кафе, рестораны).

---

<sup>7</sup> Сегментация рынка коммерческой недвижимости представлена в разделе 5.2. Отчета.

Результаты реализации 1-го и 2-го этапов представлены ниже.

В результате анализа рынка были выявлены следующие предложения о продаже нежилых помещений, аналогичных Объекту оценки <sup>8</sup>:

Таблица №10

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Наименование</b>	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
<b>Тип (ОСЗ / встроенное помещение)</b>	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
<b>Функциональное назначение (сегмент рынка)</b>	Коммерческая недвижимость (офисные помещения; пункты бытового обслуживания, сервиса)	Коммерческая недвижимость (офисные помещения; пункты бытового обслуживания, сервиса)	Коммерческая недвижимость (торговая площадь, мед. услуги)	Коммерческая недвижимость (офисные помещения; пункты бытового обслуживания, сервиса)	Коммерческая недвижимость (офисные помещения; пункты бытового обслуживания, сервиса)
<b>Местоположение (район)</b>	г. Москва, Бродников пер., д. 7	г. Москва, 1-й Спасоналивковский пер., д. 19	г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19	г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 44	г. Москва, ул. Б. Полянка, д. 51А/9
<b>Ближайшая станция метро, удаленность<sup>9</sup></b>	≈ 2 мин. ходьбы от ст. м. "Полянка"	≈ 7 мин. ходьбы от ст. м. "Октябрьская"	≈ 3 мин. ходьбы от ст. м. "Павелецкая"	≈ 10 мин. ходьбы от ст. м. "Павелецкая"	≈ 5 мин. ходьбы от ст. м. "Полянка"
<b>Дополнительная характеристика местоположения (расположение относительно «красной линии»)</b>	Местоположение - "на красной линии" (здание расположено на 1-й линии пер. Бродников)	Местоположение - "на красной линии" (здание расположено на 1-й линии пер. 1-й Спасоналивковский)	Местоположение - "на красной линии" (здание расположено на 1-й линии пер. 6-й Монетчиковский)	Местоположение - "на красной линии" (здание расположено на 1-й линии ул. Б. Татарская)	Местоположение - "на красной линии" (здание расположено на 1-й линии ул. Б. Полянка)
<b>Наличие отдельного входа</b>	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
<b>Планировка</b>	Коридорно-кабинетная	Коридорно-кабинетная	Коридорно-кабинетная	Коридорно-кабинетная	Коридорно-кабинетная
<b>Общая площадь, кв. м</b>	162,3	70	225	68	254
<b>в том числе:</b>					

<sup>8</sup> Ввиду сложившейся ситуации на данном рынке, представители собственников (сотрудники агентств недвижимости, частные риэлторы) не предоставляют подробную информацию о продаваемых объектах до осмотра или заключения агентского договора. Однако, установлено, что характеристики указанных объектов-аналогов, полученных нами в результате бесед (консультаций) с представителями собственников, сопоставимы с Объектом оценки, что позволяет нам использовать данные объекты-аналоги при применении сравнительного подхода.

<sup>9</sup> Удаленность от метро определена с помощью сервиса «Яндекс-карты» (<http://maps.yandex.ru>).

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
- подвал, кв. м	0	70	0	68	0
- цоколь, кв. м	0	0	0	0	0
- первый этаж, кв. м	162,3	0	225	0	0
- второй этаж и выше (в т.ч. антресоль 1-го этажа), кв. м	0	0	0	0	0
Этаж расположения помещения / этажность здания	1 / 4	-1 / 6	1 / 5	-1 / 3	4 / 8
Земельный участок	Земельно-правовые от- ношения не оформлены	Земельно-правовые от- ношения не оформлены	Земельно-правовые от- ношения не оформлены	Земельно-правовые от- ношения не оформлены	Земельно-правовые от- ношения не оформлены
Вид права на объект оценки	Право собственности на помещения, права на зем. участок не оформлены	Право собственности на помещения, права на зем. участок не оформлены	Право собственности на помещения, права на зем. участок не оформлены	Право собственности на помещения, права на зем. участок не оформлены	Право собственности на помещения, права на зем. участок не оформлены
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Не зарегистрированы
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Техническое состояние отделки	Евроремонт	Обычный ремонт, хорошее состояние	Евроремонт	Евроремонт	Обычный ремонт, хорошее состояние
Инженерные системы и коммуникации	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор
Парковка автотранспорта	Парковочные места возле здания (платная парковка вдоль дороги)	Парковочные места возле здания (платная парковка вдоль дороги)	Парковочные места возле здания (платная парковка вдоль дороги)	Парковочные места возле здания (платная парковка вдоль дороги)	Парковочные места возле здания (платная парковка вдоль дороги)
Финансовые условия	Типичные (справедливая / рыночная стоимость)	Типичные (расчет путем перечисления единовременного пла- тежа, без рассрочки)	Типичные (расчет путем перечисления единовременного пла- тежа, без рассрочки)	Типичные (расчет путем перечисления единовременного пла- тежа, без рассрочки)	Типичные (расчет путем перечисления единовременного пла- тежа, без рассрочки)
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	Дата оценки - 20.12.2019 г.	Текущее время	Текущее время	Текущее время	Текущее время

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
<b>Компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости</b>	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
<b>Цена предложения с учетом НДС, руб. за объект</b>	-	8 900 000	54 000 000	13 550 000	36 279 000
<b>Цена предложения с учетом НДС, руб. за м<sup>2</sup></b>	-	127 143	240 000	199 265	142 831
<b>Цена предложения без учета НДС, руб. за м<sup>2</sup></b>	-	105 953	200 000	166 054	119 026
<b>Контактный телефон</b>	-	+7 910 445-84-24	+7 906 079-28-41	+7 926 848-30-08	+7 903 774-86-95
<b>Точная ссылка на источник данных<sup>10</sup></b>	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150752328/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150752328/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/164263567/">https://www.cian.ru/sale/commercial/164263567/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/5733268/">https://www.cian.ru/sale/commercial/5733268/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161268380/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161268380/</a>

<sup>10</sup> Источники Информации приведены в разделе 13 Отчета. Подробная информация об объектах-аналогах, в т. ч. та, которая не указана в объявлении, уточнялась посредством телефонного разговора с представителем продавца соответствующего объекта-аналога.

Результаты реализации 3-го этапа представлены ниже.

### Этап 3. Определение и последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Для определения рыночной стоимости имущественных прав на Объект оценки, объекты-аналоги подвергались корректировкам в зависимости от степени различия основных параметров аналогов с соответствующими параметрами оцениваемого объекта. Далее приведено описание основных корректировок.

**1. Финансовые условия.** Анализ условий предложений позволяет сделать вывод, что указанные предложения предполагают типичные условия оплаты в ходе реализации сделки, то есть расчет путем перечисления денежных средств единовременным платежом без рассрочки и иных особых условий. Таким образом, проведение корректировки не требуется.

**2. Условия продажи.** Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках, между продавцом и покупателем нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному параметру не проводилась.

**3. Снижение цены в процессе торга.** В связи с тем, что фактические цены сделок являются, как правило, коммерческой тайной, в качестве исходной информации использовались цены предложений. Поскольку итоговая величина сделки является результатом переговоров между продавцом и покупателем, а цена предложения отражает только точку зрения одной стороны (продавца), необходимо проведение корректировки на снижение цены предложения в процессе торга. Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018), среднее значение величины корректировки на торг при сделках с офисно-торговыми объектами свободного назначения и сходными типами объектов недвижимости составляет 10,3% (стр. 279, таблица 168 справочника):

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%

Таким образом, Оценщиками организации было принято решение о применении в дальнейших расчетах понижающей корректировки в размере 10,3%.

**4. Вид права.** Поскольку передаваемые права на объекты-аналоги аналогичны правам на объект оценки – право собственности на нежилые помещения (земельно-правовые отношения, по сложившейся практике, как правило, не оформляются), а ограничения (обременения) прав не выявлены (отсутствуют), корректировка на данный критерий не проводилась.

**5. Дата предложения (продажи).** Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке нежилых помещений. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

**6. Тип объекта.** Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018), среднее значение отношения удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно-стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки (при сделках с офисно-торговыми объектами свободного назначения и сходными типами объектов недвижимости) составляет 0,89 (Таблица 104, стр. 206):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90

*Комментарии к корректировке:*

Например, если объект А стоит меньше объекта В на 11% (коэффициент 0,89), то это не означает, что объект В стоит больше объекта А на 11%. Поэтому корректировка в сторону понижения стоимости 11% не может быть непосредственно использована в качестве корректировки в сторону повышения стоимости. Нетрудно показать, что при соотношении между ценами объектов А и В, цена объекта В будет больше цены объекта А на 12%. Расчет осуществляется следующим очевидным способом:

$$C_A = C_B \times 0,89 \text{ (понижающая корректировка в размере 11\%)}$$

$$C_B = C_A / 0,89 = C_A \times 1,12 \text{ (повышающая корректировка в размере 12\%)}$$

Поскольку все рассматриваемые объекты являются встроенными помещениями, проведение корректировки не требуется.



**7. Функциональное назначение.** Все представленные аналоги, а также оцениваемый объект функционально представляют собой недвижимое имущество административно-торгового назначения, вследствие чего корректировка не требуется.

**8. Планировка.** Проведенный анализ не выявил существенных различий в планировках Объекта оценки и объектов-аналогов. На основании вышесказанного проведение корректировки не требуется.

**9. Местоположение (район).** Корректировка на местоположение проводится с учетом удаленности от центра г. Москвы, района расположения, инфраструктуры вокруг объекта и т.п. показателей. Данная корректировка учитывает сопоставимость районов расположения и приводит стоимости объектов-аналогов к условиям района расположения Объекта оценки. Поскольку все рассматриваемые объекты имеют схожие характеристики локального местоположения (все объекты расположены неподалеку друг от друга), Оценщиками организации было принято решение отказаться от введения корректировки на данный критерий.

**10. Удаленность от станций метро.** Согласно информации, предоставленной представителями компаний, специализирующихся на продаже и аренде коммерческой недвижимости Московского региона («Лига Про», тел. +7 495 988-41-95, Владимир; Агентство недвижимости ООО «ЭКЮ», тел. +7 495 656-32-62; +7 495 612-62-30, Татьяна; «Penny Lane Realty», тел. +7 495 232-00-99, Светлана, <http://industry.realtor.ru>; ООО «НДБ-Невижимость», тел. +7 495 988-44-22; +7 800 200-44-02, Александр, <http://kommercheskaya.ndv.ru>; Агентство недвижимости «Delta estate», тел. +7 495 213-82-46, Татьяна, <http://www.deltaestate.ru/about>), разница в удаленности от станций метро менее чем в 10 минут ходьбы незначительно влияет на стоимость продажи/аренды офисно-торговых объектов (данными значениями можно пренебречь). При превышении данного порога корректировка составляет 5% за каждые 5 минут удаленности.

**11. Характеристика местоположения (расположение относительно "красной линии").** Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018), среднее значение отношения удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии (при сделках с офисно-торговыми объектами свободного назначения и сходными типами объектов недвижимости), составляет 0,80 (Таблица 59, стр. 148):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Поскольку рассматриваемые объекты по данному критерию имеют схожие характеристики, корректировка не проводилась.

**12. Наличие отдельного входа.** Согласно данным таблицы №117 «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018) была определена корректировка на различия объектов по критерию «наличие отдельного входа».

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Учитывая характеристики рассматриваемых объектов, к объектам-аналогам №№1, 4 применялась повышающая корректировка в размере 18% ( $1/0,85 \approx 1,18$ ).

**13. Состояние здания.** Как было указано ранее, Оценщик при оценке технического состояния зданий в рамках проведения рассматриваемой корректировки использовал наиболее подходящие для каждого рассматриваемого здания (объекта оценки и аналогов) оценки физического состояния зданий, представленные в «Справочнике оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,72
	удовл.	0,82	1,00	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1,00

Поскольку техническое состояние зданий, в которых расположены рассматриваемые объекты, сопоставимо и можно охарактеризовать, как «удовлетворительное», Оценщиком было принято решение не применять корректировки на данный критерий к объектам-аналогам.

**14. Этаж/этажность здания.** Поскольку у рассматриваемых объектов существуют отличия в расположении помещений в здании (этаж расположения), требуется проведение корректировки. Расчет корректировки на этаж расположения для офисно-торговых объектов свободного назначения был определен согласно таблице 110 (стр. 216) «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018):

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Поскольку объекты-аналоги №№1, 3 расположены в подвале, аналог №4 – на четвертом этаже, в отличие от остальных аналогов и объекта оценки, находящихся на первых этажах зданий, к аналогам №№1, 3 применялась повышающая корректировка в размере 37% ( $1/0,73 \approx 1,37$ ), к аналогу №4 применялась повышающая корректировка в размере 18% ( $1/0,85 \approx 1,18$ ).

**15. Площадь помещений.** Площадь – одна из основных характеристик помещений. Цена 1 м<sup>2</sup> объектов с меньшей общей площадью предлагается на рынке дороже, чем цена 1 м<sup>2</sup> объектов с большей площадью. Для учета различия в площадях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами (при сделках с офисно-торговыми объектами свободного назначения) воспользуемся информацией, представленной в таблице 101 и 103 (стр. 182, 184) «Справочника оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018):

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таким образом, корректировки на площадь для представленных объектов-аналогов составят:

Таблица №11

Наименование	Площадь помещения, кв. м	Корректировка на площадь
Объект оценки	162,3	-
Объект-аналог №1	70	0,92 (-8%)
Объект-аналог №2	225	1,00 (0%)
Объект-аналог №3	68	0,92 (-8%)
Объект-аналог №4	254	1,08 (8%)

**16. Инженерные системы и коммуникации.** Все представленные аналоги, а также оцениваемый объект оснащены стандартным для помещений аналогичных назначений комплектом инженерных систем и коммуникаций: электричество, водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция. Затраты на проведение кондиционирования, Интернет и голосовой связи в настоящее время не существенны и учету не подлежат. Таким образом, корректировка не требуется.

**17. Парковка для автотранспорта.** У всех объектов парковочные места расположены возле здания (платная парковка вдоль дороги). Таким образом, корректировка не требуется.

**18. Внутренняя отделка.** При оценке стоимости недвижимости учитывается также техническое состояние отделочных работ и качество отделки. Внесение поправки на техническое состояние отделки обусловлено различиями в уровне отделки объектов-аналогов и оцениваемого объекта, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом.

Проведя анализ цен на стройматериалы и работы строительных и отделочных организаций<sup>11</sup>, были полученные следующие величины затрат на проведение ремонтно-отделочных работ, актуальные на текущий момент (руб. за кв. м):

Таблица №12

Класс качества ремонтных работ	Описание примерных ремонтных работ	Величина корректировки, руб. за м <sup>2</sup>
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые	≈ -5 000
Без отделки	Состояние помещения без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т. д.), потребуются еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и включателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам	0

<sup>11</sup> Источник информации: <http://decoplus.ru>, тел.: (495) 744-50-21, конт. лицо: Алексей; <http://rem-imperial.ru>, тел.: (495) 726-10-14, конт. лицо: Александр; <http://remont-mytyischi.com>, тел.: 8-901-522-52-43, конт. лицо: Павел; <http://bastroj.ru>, тел.: (499) 502-97-93, 8-903-743-11-62, конт. лицо: Александр; <http://remka.ru>, тел.: (495) 649-99-20 конт. лицо: Алексей; <http://TopDom.ru>, тел.: (495) 225-32-62, конт. лицо: Дмитрий; <http://vashsm.ru>, тел.: (495) 729-24-46; <http://sk-tricolor.ru>, тел.: (495) 911-90-11, конт. лицо: Павел Анатольевич; <http://rembrigada.ru>, тел.: (495) 507-33-74, конт. лицо: Олег; <http://remont-otdelka.ru>, тел.: 8-909-954-58-28, конт. лицо: 741-94-84 Михаил.

Класс качества ремонтных работ	Описание примерных ремонтных работ	Величина корректировки, руб. за м <sup>2</sup>
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка и оконных рам)	≈ 5 000
Обычный ремонт, хорошее состояние	Стандартный ремонт. Установлены окна, двери, сантехнические коммуникации, электроточки, радиаторы отопления. Производится укладка плитка, линолеума или ковролина; устанавливается плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле	≈ 20 000
Улучшенная отделка	Улучшенный ремонт - это тоже, что и стандартный (обычный) ремонт. Дополнительно: установка электроточек в новые места и/или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления (при условии, что они были ранее установлены), могут устанавливаться двухуровневые гипсокартонные потолки	≈ 25 000
Евроремонт	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90°, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видеонаблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров	≈ 30 000
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровневому контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки помещения используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка помещения при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем	от ≈ 40 000

Таким образом, корректировка на техническое состояние отделки для рассматриваемых объектов-аналогов составит:

Таблица №13

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, м <sup>2</sup>	162,3	18,3	137,4	74,2	138
Техническое состояние отделки	Евроремонт	Обычный ремонт, хор. состояние	Евроремонт	Евроремонт	Обычный ремонт, хор. состояние
Величина корректировки, руб.	-	10 000	0	0	10 000

**19. Компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости.** В процессе изучения характеристик сопоставимых аналогов, Оценщику требуется выявить компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости, в качестве которых могут выступать, например, торговое оборудование, мебель или предметы интерьера, нематериальные активы, связанные с недвижимым имуществом. В случае, если подобные компоненты выявлены, требуется проведение соответствующей корректировки.

Проведенный анализ не выявил компонентов стоимости, не связанных с представленными к продаже объектами аналогами. Таким образом, корректировка не требуется.

---

*Проанализировав другие параметры оцениваемого объекта и объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что различия не существенные или на цену не влияют.*

Результаты реализации 4-го этапа представлены ниже.

**Этап 4. Согласование и вывод о стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода.**

***Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам (ФСО-1, п. 22в).***

Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов строится в зависимости от полученных результатов: если после корректировок цены аналогов отличаются друг от друга в пределах погрешности расчетов, то допустимо в качестве согласованного результата принять среднее значение; в случае значительного расхождения результатов корректирования используются методы статистического анализа. Допустимое значение погрешности между минимальной и максимальной стоимостью не должна превышать 10% <sup>12</sup>. Если же отличия более значительные, то стоимость объекта недвижимости вычисляется, как средняя взвешенная. В качестве весов используются величины, обратные количеству поправок.

***Внесение весовых коэффициентов.***

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

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

где:

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S - сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M - количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N - количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

---

<sup>12</sup> Источник информации: лекционный материал из методического указания по выполнению расчетно-графической работы по дисциплине «Оценка земли и иной недвижимости» / доцент к.э.н. С.И. Комаров. –М.: ГУЗ, 2012. -71 с.- глава «Сравнительный подход к оценке недвижимости».

**Таблица корректировок.**

Итоговая таблица расчета справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода представлена в нижеследующей таблице:

Таблица №14

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	105 953	200 000	166 054	119 026
Финансовые условия	Типичные (рыночная стоимость)	Типичные (расчет путем перечисления единовременного платежа, без рассрочки)	Типичные (расчет путем перечисления единовременного платежа, без рассрочки)	Типичные (расчет путем перечисления единовременного платежа, без рассрочки)	Типичные (расчет путем перечисления единовременного платежа, без рассрочки)
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	105 953	200 000	166 054	119 026
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	105 953	200 000	166 054	119 026
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг	Цена предложения, возможен торг
Корректировка, %	-	-10,3	-10,3	-10,3	-10,3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	95 040	179 400	148 950	106 766
Вид права на объект оценки	Право собственности на помещения, права на земельный участок не оформлены	Право собственности на помещения, права на земельный участок не оформлены	Право собственности на помещения, права на земельный участок не оформлены	Право собственности на помещения, права на земельный участок не оформлены	Право собственности на помещения, права на земельный участок не оформлены
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	95 040	179 400	148 950	106 766
Дата предложения	Дата оценки - "20" декабря 2019 г.	Текущее	Текущее	Текущее	Текущее

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	95 040	179 400	148 950	106 766
Тип (ОСЗ / встроенное помещение)	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	95 040	179 400	148 950	106 766
Функциональное назначение	Коммерческая недвижимость (офисные помещения; пункты бытового обслуживания, сервиса)	Коммерческая недвижимость (офисные помещения; пункты бытового обслуживания, сервиса)	Коммерческая недвижимость (торговая площадь, мед. услуги)	Коммерческая недвижимость (офисные помещения; пункты бытового обслуживания, сервиса)	Коммерческая недвижимость (офисные помещения; пункты бытового обслуживания, сервиса)
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	95 040	179 400	148 950	106 766
Планировка	Коридорно-кабинетная	Коридорно-кабинетная	Коридорно-кабинетная	Коридорно-кабинетная	Коридорно-кабинетная
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	95 040	179 400	148 950	106 766
Местоположение (район)	г. Москва, Бродников пер., д. 7	г. Москва, 1-й Спасоналивковский пер., д. 19	г. Москва, 6-й Монетчиковский пер., д. 19	г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 44	г. Москва, ул. Б. Полянка, д. 51А/9
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	95 040	179 400	148 950	106 766
Ближайшая станция метро, удаленность	≈ 2 мин. ходьбы от ст. м. "Полянка"	≈ 7 мин. ходьбы от ст. м. "Октябрьская"	≈ 3 мин. ходьбы от ст. м. "Павелецкая"	≈ 10 мин. ходьбы от ст. м. "Павелецкая"	≈ 5 мин. ходьбы от ст. м. "Полянка"
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	95 040	179 400	148 950	106 766
Дополнительная характеристика местоположения (расположение относительно «красной линии»)	Местоположение - "на красной линии" (здание расположено на 1-й линии пер. Бродников)	Местоположение - "на красной линии" (здание расположено на 1-й линии пер. 1-й Спасоналивковский)	Местоположение - "на красной линии" (здание расположено на 1-й линии пер. 6-й Монетчиковский)	Местоположение - "на красной линии" (здание расположено на 1-й линии ул. Б. Татарская)	Местоположение - "на красной линии" (здание расположено на 1-й линии ул. Б. Полянка)
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	95 040	179 400	148 950	106 766



Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие отдельного входа	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется	Отсутствует
Корректировка, %		18	0	0	18
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		112 147	179 400	148 950	125 984
Техническое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	112 147	179 400	148 950	125 984
Этаж расположения помещения / этажность здания	1 / 4	-1 / 6	1 / 5	-1 / 6	4 / 8
Корректировка, %	-	37	0	37	18
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	153 641	179 400	204 062	148 661
Общая площадь, кв. м	162,3	70	225	68	254
Корректировка, %	-	-8	0	-8	8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	141 350	179 400	187 737	160 554
Инженерные системы и коммуникации	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор	Стандартный набор
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	141 350	179 400	187 737	160 554
Парковка автотранспорта	Парковочные места возле здания (платная парковка вдоль дороги)	Парковочные места возле здания (платная парковка вдоль дороги)	Парковочные места возле здания (платная парковка вдоль дороги)	Парковочные места возле здания (платная парковка вдоль дороги)	Парковочные места возле здания (платная парковка вдоль дороги)
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	141 350	179 400	187 737	160 554
Техническое состояние отделки	Евроремонт	Обычный ремонт, хорошее состояние	Евроремонт	Евроремонт	Обычный ремонт, хорошее состояние
Корректировка, %	-	10 000	0	0	10 000
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151 350	179 400	187 737	170 554

Характеристика объекта	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Компоненты стоимости, не связанные с объектом недвижимости	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, руб./кв. м	-	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	151 350	179 400	187 737	170 554
Удельный вес	-	21,4%	31,0%	26,2%	21,4%
Коэффициент вариации <sup>13</sup>	9,06%				
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб. за кв. м</b>	<b>173 689</b>				
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>162,3</b>				
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб. за объект</b>	<b>28 189 725</b>				

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода без учета НДС составляет **28 189 725 руб.**

<sup>13</sup> Проверка выборки на однородность с помощью коэффициента вариации. Представленная в расчетах выборка объектов-аналогов считается однородной, поскольку коэффициент вариации не превышает 33%. Базой для сравнения служит средняя арифметическая. Этот показатель вычисляется как отношение среднего квадратического отклонения к средней арифметической. Источник: Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие. С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368с.

## **9.2. Согласование результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.**

Поскольку в рамках настоящей оценки использовался только сравнительный подход к оценке, согласование результатов не требуется.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки составляет **33 827 670 руб.** (с учетом НДС) или **28 189 725 руб.** (без учета НДС).

### 10. Итоговое заключение о справедливой стоимости.

Справедливая стоимость Объекта оценки в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» по состоянию на 20 декабря 2019 года составляет:

Объект оценки	Величина стоимости с учетом НДС, руб.	В том числе НДС, руб.	Величина стоимости без учета НДС, руб.
Помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 162,3 м <sup>2</sup> , расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806	33 827 670	5 637 945	28 189 725

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО).

С уважением,  
Оценщик I категории  
Индивидуальный предприниматель



Шелухин Р.А.

20.12.2019 г.

## 11. Заявление о качестве оценки.

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлено в соответствии с:
  - Гражданским кодексом РФ;
  - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
  - Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
  - Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
  - Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299;
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
  - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н;
  - Стандартами и правилами оценочной деятельности, разработанными и утвержденными НП «АРМО».
6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

## **12. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.**

### ***Законы и нормативные акты:***

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с изменениями);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. N 217н;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, разработанные и утвержденные НП «АРМО».

### ***Книги и периодические издания.***

- Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. 1997.
- Валдайцев. «Оценка бизнеса и инноваций». - Москва. 1997.
- Григорьев. «Оценка и переоценка основных фондов». – Москва. 1997.
- Григорьев, Островский. «Оценка предприятия, имущественный подход». - Москва. 1998.
- Грязнова, Федотова. «Оценка недвижимости». - Москва. 2003.
- Коростелев. «Оценка недвижимости». - Москва. 1998.
- Крассов О.И. Земельное право. – Москва. 2004.
- Рутгайзера В. М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». – Москва. 1998.
- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY".
- Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. – Нижний Новгород. 2018.



### Объект-аналог №3


Продажа офиса Москва | Продам торговую площ. | Продажа помещения се | Продается офис район

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/5733268/>

## Бытовые услуги, 68 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большая Татарская ул., 44 На карте  
 Павелецкая, 9 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Добавить | Пожаловаться



5 фото

Циан ID: 626890

Площадь: 68 м<sup>2</sup> | Этаж: -1 из 6 | Помещение: Свободно

Первая линия, отдельный вход, возможно использовать под торговлю и бытовые услуги.

**13 550 000 Р**  
 199 265 Р за м<sup>2</sup>  
 Включены НДС

РБО  
 ID: 626890  
 +7 926 848-30-08  
 +7 925 506-46-27  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

### Объект-аналог №4


Продажа офиса Москва | Продам торговую площ. | Продажа помещения се | Продается офис район

Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/161268380/>

## Офис (В), 254 м<sup>2</sup>

в административном здании «на ул. Большая Полянка, 51А/9»  
 Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 51А/9 На карте  
 Полянка, 5 мин. пешком | Добрынинская, 5 мин. на транспорте

В избранное | Поделиться | Добавить | Пожаловаться



7 фото

Циан ID: 307179

Площадь: 254 м<sup>2</sup> | Этаж: 4 из 8 | Помещение: Свободно | Класс: В

Предлагается на продажу офис, расположенный на четвертом этаже в восьмизэтажном офисном здании. Помещение свободной планировки.

**36 279 000 Р**  
 142 831 Р за м<sup>2</sup>  
 Следить за изменением цены  
 Включены НДС; без комиссии

РБО  
 ID: 307179  
 +7 903 774-86-95  
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан  
 Написать сообщение



---

**14. Документы Заказчика.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Количество листов</b>
1	Договор купли-продажи №КП-ЛОБ-1807/19-1 (453) от 18.07.2019 г.	4
2	Акт приема-передачи от 18.07.2019 г.	1
<b>Итого:</b>		<b>5</b>

В-ЛОБ-1411/19-18  
ВХ.№ 174 НОЯ 2019

ЭКЗЕМПЛЯР УК

Договор купли-продажи № КП-ЛОБ-1807/19-1 (453)

В-ЛОБ-1807/19-5  
ВХ.№ 178 НОЯ 2019

г. Москва

«18» июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сфера» в лице Генерального директора Гребенюкова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 20.09.2017 г. № 21-000-1-01010, выданная Банком России), именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, при совместном упоминании - «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и обязуется оплатить следующее недвижимое имущество:

- Помещение, назначение: нежилое помещение, общей площадью 162,3 (Сто шестьдесят две целых три десятых) м<sup>2</sup>, расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806 (далее – «Нежилое помещение»).

Нежилое помещение Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи № КП-ТРА-1106/19-31 (2983) от 13.06.2019 г., о чем в ЕГРН 05.07.2019 г. сделана запись регистрации № 77:01:0002008:2806-77/001/2019-5.

2. Договорная стоимость Нежилого помещения составляет: 33 960 000 (Тридцать три миллиона девятьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС по ставке 20 %.

3. Сумма, указанная в п. 2. Договора, оплачивается Покупателем в полном объеме в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в п. 21 настоящего Договора.

Оплата стоимости Нежилого помещения осуществляется Покупателем до государственной регистрации перехода права собственности на Нежилое помещение.

4. В случае нарушения Покупателем срока оплаты стоимости Нежилого помещения, установленного в п.3 настоящего Договора, а также в случае нарушения Покупателем срока возмещения расходов Продавца, указанных в п.9 и п. 10 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать от ООО «УК «Финансовая основа» неустойку в размере 0,1% от договорной стоимости Нежилого помещения за каждый день нарушения исполнения обязательства до даты фактического исполнения.

4.1. В случае, если за ненадлежащее исполнение Покупателем своих обязательств по настоящему договору к нему будут применены материальные санкции (предъявлено требование об уплате (взыскании) неустойки, процентов, предъявлено требование о возмещении (взыскании) убытков и т.п.), оплата таких санкций (возмещение убытков) производится Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» за счет собственных средств.

4.2. Условия настоящего договора применяются с учетом требований Федерального закона от 29 ноября 2001г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

5. В случае нарушения Покупателем срока оплаты стоимости Нежилого помещения, установленного в п.3 настоящего Договора, более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив письменное уведомление в адрес Покупателя. В указанном случае Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты направления Продавцом уведомления о расторжении.

6. Покупатель произвел осмотр Нежилого помещения перед подписанием Договора купли-продажи, не обнаружил каких-либо дефектов и недостатков Нежилого помещения и не имеет к Продавцу претензий по качеству Нежилого помещения.

7. Продавец гарантирует, что вышеуказанное Нежилое помещение, не продано, не заложено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, свободно от обязательств и требований третьих лиц.

8. Передача Нежилого помещения, ключей от Нежилого помещения, а также всех необходимых документов Покупателю производится по Акту приема-передачи Нежилого помещения в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

9. Стороны определяют, что все расходы, связанные с эксплуатацией Нежилого помещения и коммунальными услугами, затраты на управление, техническое обслуживание и содержание в общем имуществе, а также исполнение обязанности по оплате налогов на недвижимость с даты подписания Акта приема-передачи на Нежилое помещение, осуществляет Покупатель.

10. До переоформления на себя договора энергоснабжения на Нежилое помещение, Покупатель обязуется возмещать расходы Продавца на энергоснабжение Нежилого помещения с даты подписания Акта приема-передачи на Нежилое помещение на Покупателя. Кроме того, Покупатель обязан также возмещать Продавцу иные расходы на содержание Нежилого помещения в случае несвоевременного заключения им Договора управления с управляющей

компанией. Данные расходы возмещаются Покупателем в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения последним счета Продавца на возмещение соответствующих расходов.

11. Право собственности на Нежилое помещение переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на Нежилое помещение в соответствии с действующим законодательством.

12. Покупатель осуществляет самостоятельно и за свой счет государственную регистрацию перехода права собственности Покупателя на Нежилое помещение, в т.ч. сбор всех необходимых документов и оплату соответствующих расходов. При этом Продавец обязуется обеспечить явку уполномоченного лица и предоставление всех необходимых документов в регистрирующий орган для государственной регистрации перехода права собственности после выполнения Покупателем обязательств, согласно п. 3 настоящего договора.

13. С содержанием ст. 167, 209, 223, 549 и 556 ГК РФ Стороны ознакомлены.

14. Продавец подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня» (далее – Фонд), а также обязуется не приобретать паи Фонда до полного исполнения обязательств по Договору. В случае нарушения Продавцом условий настоящего пункта, Договор считается расторгнутым в день наступления данного события.

15. Продавец подтверждает, что на момент заключения Договора и до полного исполнения обязательств по нему не является и не будет являться участником, основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Финансовая основа». В случае нарушения Продавцом условий настоящего пункта, Договор считается расторгнутым в день наступления данного события.

16. Споры и разногласия по Договору Стороны решают путем переговоров. В случае, если возникающие разногласия и споры не будут разрешены Сторонами в процессе переговоров и согласований, любой спор подлежит передаче на рассмотрение в суде в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

17. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

18. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

19. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

20. Договор составлен в трех экземплярах, один для Продавца, второй для Покупателя, третий для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

## 21. Реквизиты и подписи сторон:

### Продавец: ООО «Сфера»

109202, г. Москва, ул. Басовская, д. 16, стр. 1,  
пом. VII, ком. 15, этаж 4  
ИНН 7714342154, КПП 772101001,  
ОГРН 1157746498458  
р/с 40702810040000029585  
в ПАО Сбербанк г. Москва  
к/с 3010181040000000225  
БИК 044525225

Генеральный директор

  
  
Гребенюков В.Н.

### Покупатель: ООО «УК «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»

119571 г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д.  
11, этаж 1, пом. 1а, ком. 37  
ИНН 9729066711, КПП 772901001  
ОГРН 1177746284715  
р/с № 40701810240000000318  
в ПАО Сбербанк г. Москва  
к/с 3010181040000000225  
БИК 044525225

Генеральный директор

  
  
Харина М.А.

Федеральное агентство государственной регистрации и кадастра недвижимости по Москве  
**ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**  
Дата регистрации: 06.01.2019  
Идентификационный номер государственной регистрации: 50:01/002/2018/006/006/2019-8  
Идентификационный номер государственной регистрации: 50:01/002/2018/006/006/2019-8  
Идентификационный номер государственной регистрации: 50:01/002/2018/006/006/2019-8



*Handwritten signature in blue ink.*



*[Handwritten signature]*  
\_\_\_\_\_ ) ишт

Утврђено, пронумеровано  
и скрђено печатно



*[Handwritten signature]*

8-ЛОБ-1807/19-9  
ВХ.№ \_\_\_\_\_ 18 ИЮЛ 2019

**Акт  
приема-передачи**

Город Москва

«18» июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сфера» в лице Генерального директора Гребенюкова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 20.09.2017 г. № 21-000-1-01010, выданная Банком России), именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, при совместном упоминании - «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи к Договору купли-продажи № КП-ЛОБ-1807/19-1 (453) от «18» июля 2019 года (далее - «Акт» и «Договор» соответственно) о нижеследующем:

1. Продавец в соответствии с Договором передал Покупателю, а Покупатель принял:
  - Помещение, назначенное: нежилое помещение, общей площадью 162,3 (Сто шестьдесят две целых три десятых) м<sup>2</sup>, расположенное на 1 этаже по адресу: г. Москва, пер. Бродников, д. 7, кадастровый номер: 77:01:0002008:2806 (далее по тексту «Нежилое помещение» в соответствующих падежах).
2. В соответствии с настоящим Актом Продавец передал в собственность Покупателю, а Покупатель принял вышеуказанное Нежилое помещение в качественном состоянии, как оно есть на день подписания настоящего Акта.
3. Претензий к Продавцу по поводу качества передаваемого Нежилого помещения Покупатель не имеет.
4. Все взаиморасчеты между Покупателем и Продавцом по Договору, заключенному между Сторонами, произведены полностью.
5. Стороны подтверждают, что не имеют друг к другу финансовых и иных претензий.
6. При подписании настоящего Акта Продавец передал, а покупатель принял ключи от Нежилого помещения.
7. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, один для Продавца, один для Покупателя, третий для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Акта имеют равную юридическую силу.
8. Дату, вписанную от руки, считать действительной.

**9. Реквизиты и подписи сторон:**

**Продавец: ООО «Сфера»**

109202, г. Москва, ул. Басовская, д. 16, стр. 1,  
пом. VII, ком. 15, этаж 4  
ИНН 7714342154, КПП 772101001,  
ОГРН 1157746498458  
р/с 40702810040000029585  
в ПАО Сбербанк г. Москва  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

Генеральный директор



**Покупатель: ООО «УК «Финансовая основа» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Торговые ряды Лобня»**

119571 г. Москва, ул. 26 Бакинских комиссаров, д.  
11, этаж 1, пом. 1а, ком. 37  
ИНН 9729066711, КПП 772901001  
ОГРН 1177746284715  
р/с № 40701810240000000318  
в ПАО Сбербанк г. Москва  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

Генеральный директор



### 15. Документы Исполнителя.

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации	1
2	Копия свидетельства о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.	1
3	Копия свидетельства о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей	1
4	Копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	1
5	Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков	1
6	Копия полиса обязательного страхования ответственности оценщика	1
7	Копия диплома о профессиональной переподготовке	1
8	Копия свидетельства о повышении квалификации	1
9	Копия свидетельства о повышении квалификации	1
10	Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	2
<b>Итого:</b>		<b>11</b>

Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о постановке на учет в налоговом органе  
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ,

физическому лицу ШЕЛУХИН РОМАН АЛЕКСАНДРОВИЧ

(фамилия, имя, отчество)

пол Мужскойдата рождения 09.05.1975

(число, месяц, год)

место рождения РОССИЯ, г. ВОЛГОГРАД

(указывается в точном соответствии с записью в документе, удостоверяющем личность)

и подтверждает постановку физического лица на учет 02.12.1999

(число, месяц, год постановки на учет)

в ГНИ №20 ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА г. МОСКВА

(наименование государственной налоговой инспекции и ее код)

**7 7 2 0**Идентификационный  
номер налогоплательщика (ИНН):**7 7 2 0 0 1 4 3 6 3 8 0**Дата выдачи Свидетельства 02.12.1999

(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и предъявляется вместе с документом, удостоверяющим личность физического лица и место его жительства на территории Российской Федерации.

Свидетельство подлежит замене в случае переезда физического лица на новое место жительства на территорию, подведомственную другой государственной налоговой инспекции, изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

Руководитель государственной  
налоговой инспекции

Ольшанская Г.И.  
(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия **77** № **0072362**



Форма № 

Р	6	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении в Единый государственный реестр  
индивидуальных предпринимателей записи об индивидуальном  
предпринимателе, зарегистрированном до 1 января 2004 г.

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным  
законом "О государственной регистрации юридических лиц и  
индивидуальных предпринимателей" на основании представленных  
документов в Единый государственный реестр индивидуальных  
предпринимателей внесена запись об индивидуальном предпринимателе,  
зарегистрированном до 1 января 2004 г.,

**ШЕЛУХИН РОМАН АЛЕКСАНДРОВИЧ**

(фамилия, имя, отчество)

зарегистрирован Московская регистрационная палата

(наименование регистрирующего органа)

«20» сентября «2001»

(число) (месяц (прописью)) (год)

№ 77:09:01227

за основным  
Государственным  
регистрационным номером  
записи о государственной  
регистрации  
Индивидуального  
Предпринимателя

**3 0 4 7 7 0 0 0 0 5 1 4 5 2 6**

Дата внесения записи "02" "ноября" "2004"

(число) (месяц (прописью)) (год)

Межрайонная инспекция МНС России №46 по г.Москве

(наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной  
инспекции МНС России №46 по г.Москве

Кускова Т.Ю.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 77 № 006907286



Форма №

Р 6 0 0 0 4

Федеральная налоговая служба  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении записи в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей внесена запись о

**ШЕЛУХИН РОМАН АЛЕКСАНДРОВИЧ**

(фамилия, имя, отчество)

Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

3 0 4 7 7 0 0 0 0 5 1 4 5 2 6

" 26 " " декабря " " 2006 " за государственным регистрационным номером записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя

(число) (месяц (прописью) (год)

4 0 6 7 7 0 0 0 0 5 6 5 4 0 3

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

(наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной инспекции ИФНС РФ №46 по г.Москве

Русак В.К.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

М.П.

серия 77 № 008883907



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

8 февраля 2008 г.

*Дата*

№ 1657-08

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Шелухин Роман Александрович**

Паспорт 45 98 №498301 выдан \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. оценщика)  
Отделом внутренних дел "Косино-Ухтомский" города Москвы  
17.07.2000

Международная академия оценки и консалтинга \_\_\_\_\_  
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа, удостоверяющие личность)

диплом о профессиональной переподготовке ПП411597 19.09.2003

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

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

№ по реестру 1113 от « 8 февраля 2008 г. » года

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



Исполнительный  
директор НП АРМО  
Должность: уполномоченного лица

Москва

Петровская Е.В.





**САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ**  
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19  
115184, Москва, а/я 10  
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73  
armo@sroarmo.ru  
sroarmo.ru

## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

19.03.2019 №68-03/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Шелухина Романа Александровича  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Шелухин Роман Александрович  
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

08.02.2008 г. за регистрационным № 1113  
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **19.03.2019**

Дата составления выписки **19.03.2019**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

**ПОЛИС N 190005 – 035 – 000085  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Страхователь: Шелухин Роман Александрович**  
Адрес: г. Москва, ул. Красносолнечная, д.17, кв.1  
Паспорт РФ 45 98 498301  
Выдан: 17.07.2000 г. отделом внутренних дел «Косино-Ухтомский» города Москвы

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

**Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 411597**  
Дата выдачи: 19 сентября 2003 г.  
Выдан (кем): Международной академией оценки и консалтинга

**Объектом страхования** по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

**Страховым случаем:** является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

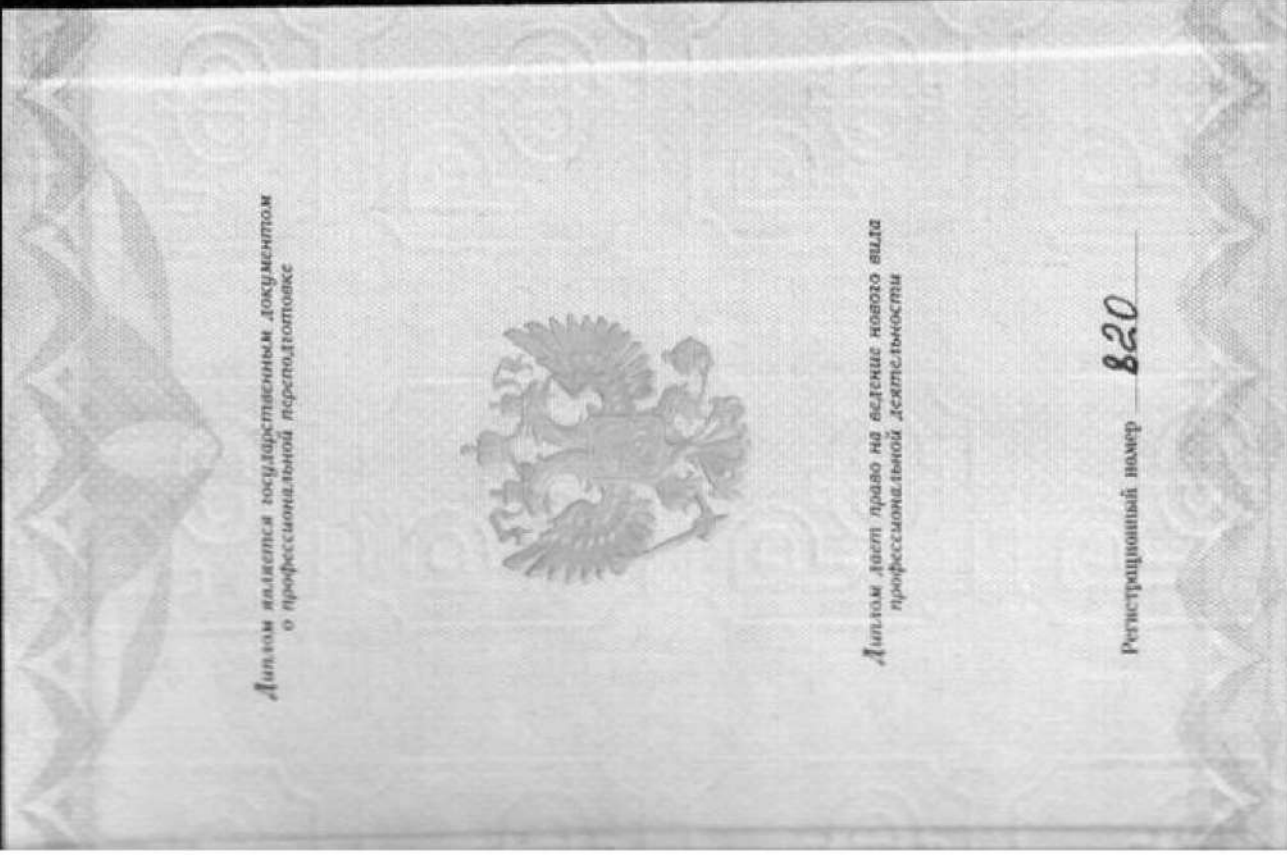
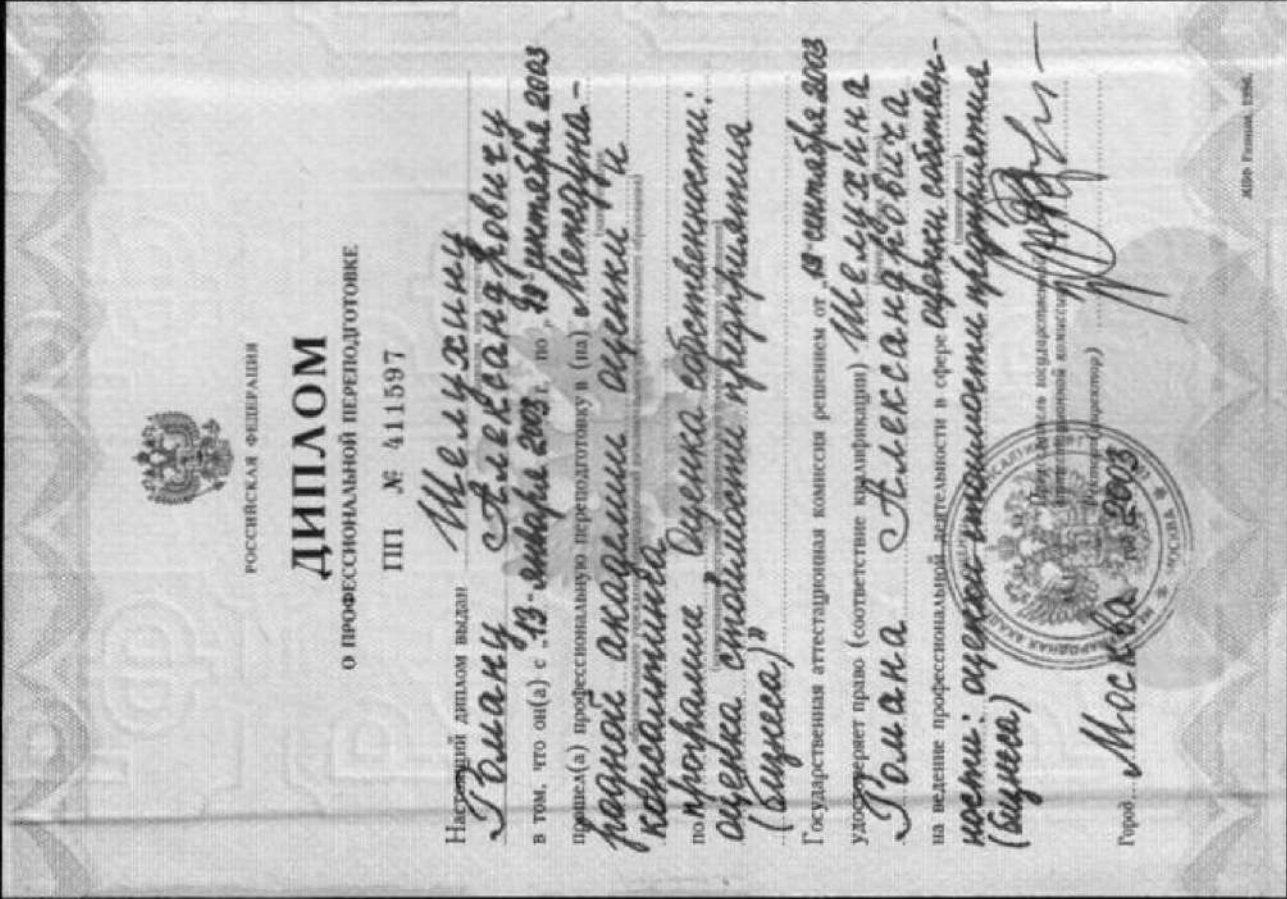
**Выгодоприобретатели:** заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
10 000 000,00	8 550,00

**Настоящий Полис действует с 24.07.2019 г. по 23.07.2020 г.**  
Полис вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Полисе как дата начала его действия при условии оплаты страховой премии.

<p align="center"><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p>  <p align="right">/Р.А.Шелухин /</p>	<p align="center"><b>СТРАХОВЩИК:</b> Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О: Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/100/18-с от 20.12.2018 г. Телефон: 737-03-30, доб.108</p>  <p align="right">/О.А.Миронова /</p> <p>М.П. Полис оформил: Битова О.И.</p>
---	--

Дата выдачи полиса: «21» мая 2019 г.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Шаймурину Александру Викторовичу  
 в том, что он(а) с 11 декабря 2016 г. по 21 декабря 2016 г.  
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Международной академии оценки и консалтинга  
 по программе "Сущность деятельности"

в объеме 104 часа  
 За время обучения сдел(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Связанные дисциплины</u>	<u>72</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
3. <u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в ООО "АКРА" по направлению "Аудит"

выполнил(а) 100%



Регистрационный номер 415

Мин. Образов. РФ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Болану Шелудякичу Александровичу  
 в том, что он(а) с 20 января 2010 г. по 20 февраля 2010 г.  
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном образовательном учреждении высшего профессионального образования "Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова"  
 по программе "Государственный университет"  
 наименование образовательной программы "Юрочная деятельность"

Свидетельство является официальным документом о повышении квалификации

в объеме 108 часов (цифрами: часы)  
 За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>обязательные дисциплины</u>	<u>22</u>	
<u>дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>итоговые комплексные экзамены</u>	<u>1</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) обучение по программе "Государственный университет"  
 (наименование программы)  
 выдана(а) Государственному университету имени М.В. Ломоносова  
 (наименование учреждения)  
 Ректор (подпись) [подпись]  
 Секретарь [подпись]

Город Москва год 2010

МФР - Голосов, Ю.В.

Регистрационный номер 594/2010



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006488-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Шелухину Роману Александровичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 26 » марта 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 127117 г., ул. Лыткаинская, д. 10/10, ОГРН 5027023894, ИНН 50/0137711, ОК 32/01728, e-mail: info@ocenki.ru



Всего прошито  
и пронумеровано  
106 (сто шесть)

листов

