

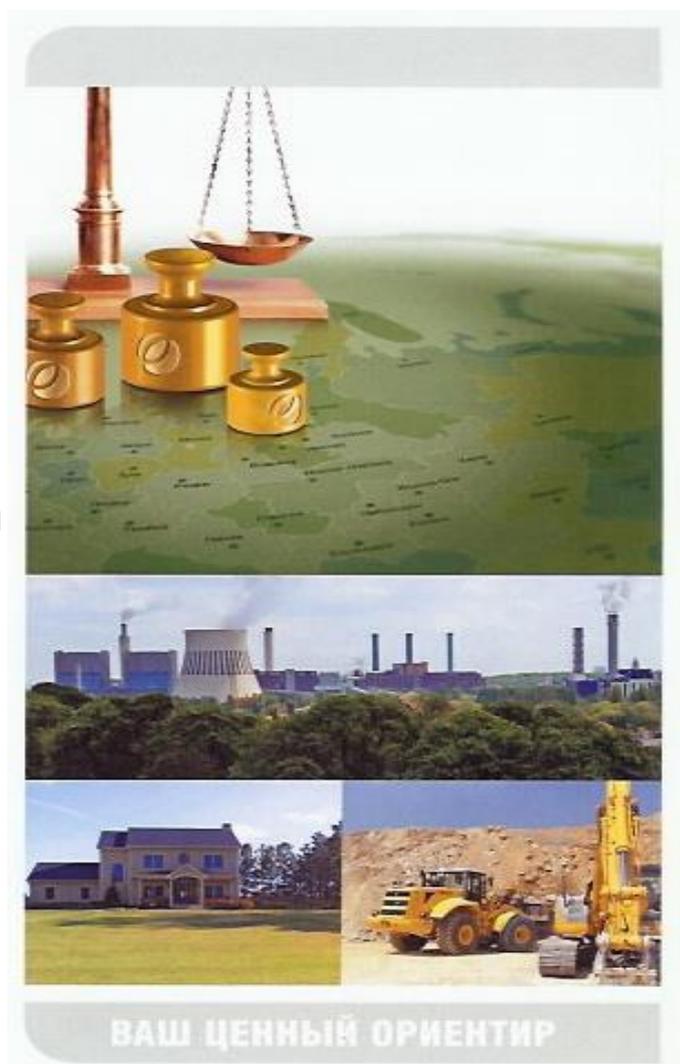


## ОТЧЕТ № 800-2720-13/2014-О/1

об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, по состоянию на 02 октября 2020 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОБИКС»



Октябрь 2020



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №1 от 22.09.2020 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 02 октября 2020 г. округленно, составляет:

**332 274 000**

**(Триста тридцать два миллиона двести семьдесят четыре тысячи) рублей.**

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

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

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

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

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

Генеральный директор

02 октября 2020 г.



Слуцкий Д.Е.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1.</b>	<b>РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....</b>	<b>1</b>
	<b>1.1.</b> ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	<b>4</b>
	<b>1.2.</b> ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	<b>5</b>
	<b>1.3.</b> СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	<b>5</b>
	<b>1.4.</b> ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	<b>6</b>
	<b>1.5.</b> ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	<b>7</b>
	<b>1.6.</b> КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ .....	<b>7</b>
	<b>1.7.</b> МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ .....	<b>8</b>
	<b>1.8.</b> ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	<b>10</b>
	<b>1.9.</b> ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>15</b>
	<b>2.1.</b> ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	<b>15</b>
	<b>2.2.</b> ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	<b>18</b>
	<b>2.3.</b> ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА .....	<b>19</b>
<b>3.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>22</b>
	<b>3.1.</b> ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ .....	<b>22</b>
	<b>3.2.</b> ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	<b>23</b>
	<b>3.3.</b> ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	<b>27</b>
<b>4.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>31</b>
<b>5.</b>	<b>ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ .....</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>36</b>
<b>8.</b>	<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>43</b>
	<b>8.1.</b> ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	<b>43</b>
	<b>8.2.</b> РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	<b>52</b>
<b>9.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА .....</b>	<b>55</b>
<b>10.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>58</b>
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....</b>	<b>66</b>
<b>12.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....</b>	<b>70</b>

## 1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

### 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1. Основные факты и выводы

<b>Объект</b>	Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I – комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.
<b>Собственник</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
<b>Имущественные права</b>	Общая долевая собственность
<b>Текущее использование объекта</b>	Помещение свободного назначения
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта</b>	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является его текущее использование
<b>Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости</b>	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 360 585 681 руб. Доходный подход – 292 016 469 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 02 октября 2020 г., округленно составляет:

**332 274 000**

**(Триста тридцать два миллиона двести семьдесят четыре тысячи) рублей.**

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Основание для проведения оценки</b>	Заявка №1 от 22.09.2020 к договору № УДФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.
<b>Цель оценки</b>	Определение расчетной стоимости инвестиционного пая
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость
<b>Назначение оценки</b>	Для принятия управленческого решения
<b>Дата оценки</b>	02 октября 2020 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	02 октября 2020 г. - 02 октября 2020 г.
<b>Дата составления отчета</b>	02 октября 2020 г.

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>ЗАКАЗЧИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 / КПП 771001001
<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» г.Москва к/с 30101810445250000360 р/с 40702810203000370774 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
<b>ОЦЕНЩИК</b>	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
<b>Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b>	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.

<b>Страхование оценочной деятельности</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-005152/20 от 03.06.2020 г. Срок действия с 18.06.2020 по 17.06.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия.
<b>Номер и дата выдачи квалификационного аттестата</b>	Квалификационный аттестат №002912-1 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 02.02.2018 г., действует до 02.02.2021 г.

#### 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

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

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

Международный стандарт финансовой отчетности (iFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»

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

## **1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ**

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

## Круглов Николай Терентьевич

<b>Образование в области оценки</b>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
<b>Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У</b>	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
<b>Страхование оценочной деятельности</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-005152/20 от 03.06.2020 г. Срок действия с 18.06.2020 по 17.06.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия.
<b>Номер и дата выдачи квалификационного аттестата</b>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
<b>Стаж работы в области оценки</b>	

### 1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

#### Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО N1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N297;
- ФСО N2 Цель оценки и виды стоимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N298;
- ФСО N3 Требования к отчету об оценке, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N299;
- ФСО N7 Оценка недвижимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. N611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);

- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru); материалы сайтов, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ
- Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

#### **Прочие источники**

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

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

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

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР 804065 от 09 октября 2014 г.;

2. Кадастровый паспорт на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1.

## 1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

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

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №1 от 22.09.2020 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

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

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (iFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Дата определения стоимости: 02 октября 2020 г.

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

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

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

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

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

проведении оценки, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

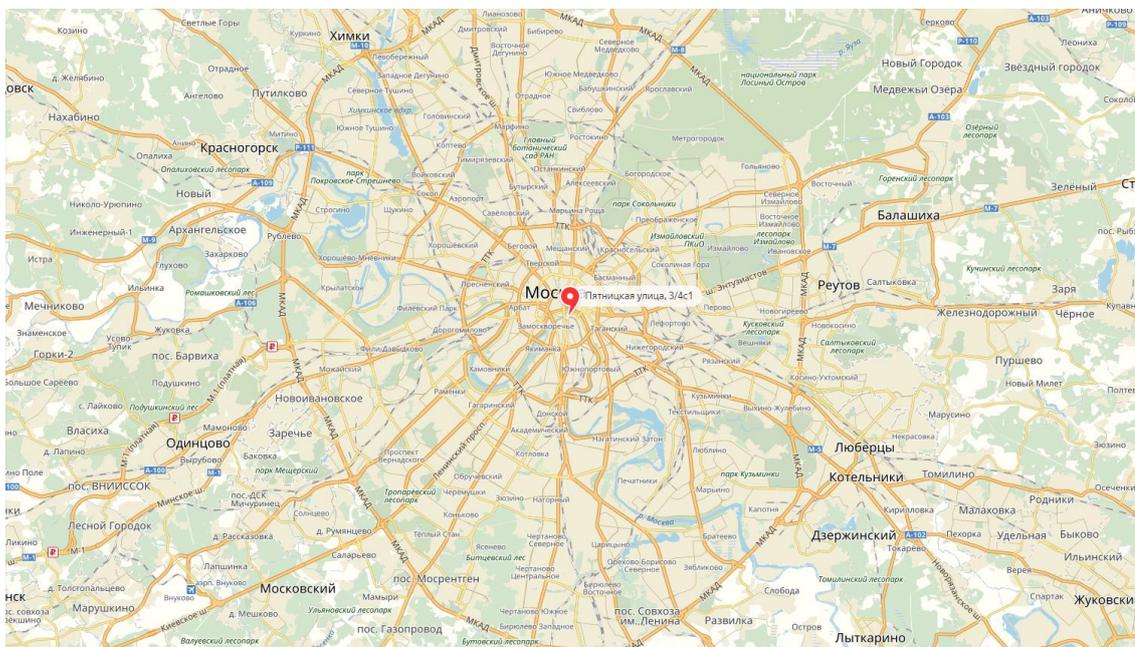
Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 02 октября 2020 г.

Объектом, в настоящей работе, является помещение свободного назначения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I – комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.

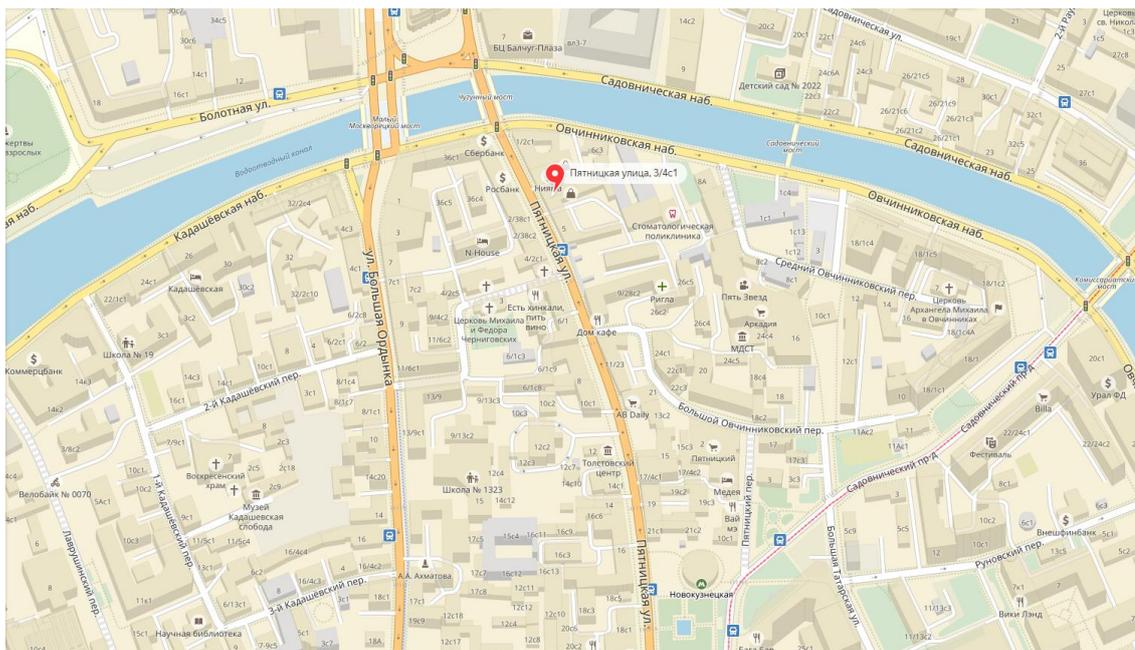
### 2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, в 300 м. от станции метро Новокузнецкая. Объект расположен в центре города, в районе Замоскворечье Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



**Рисунок 2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы**



### **Центральный административный округ <sup>1</sup>**

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО

<sup>1</sup> <http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.shtml>

располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

### **Районы**

Арбат, Китай-Город, Пресненский, Хамовники, Басманный, Красносельский, Таганский, Якиманка, Замоскворечье, Мещанский, Тверской.

#### **Район Замоскворечье<sup>2</sup>**

Соседние районы: Басманный, Китай-Город, Таганский, Хамовники, Якиманка (ЦАО), Даниловский, Донской (ЮАО)

Район Замоскворечье располагается в Центральном административном округе Москвы к югу от Кремля, на правом берегу Москвы-реки.

Площадь района составляет более 4 квадратных километров. На территории Замоскворечья проживает более 50 тысяч человек. Район ограничивается улицами Большая Ордынка, Мытной, Павла Андреева, Серпуховской площади, 1-муЩипковскому переулку, улицами Летниковской и Кожевнической, набережным Ратушской, Шлюзовой и Космодамианской.

Впервые эти территории упоминаются в исторических документах в 1365 году под названием Заречье. Через эти земли проходила дорога, по которой из Москвы вывозилась дань, собранная для войск Золотой Орды. На сегодняшний день эта дорога является улицей Большая Ордынская.

На территории района Замоскворечье располагаются такие известные памятники культуры, как театральный музей имени Бахрушина, Дом-музей Сергея Есенина, Дом-музей А. Н. Островского. Также здесь находится филиал Малого московского театра.

В Замоскворечье сегодня кипит деловая жизнь — здесь располагаются центральные офисы таких крупных компаний, как РОСНО, Мосэнерго, тюменская нефтяная компания, Транснефть, Роснефть и т. д.

Сеть общественного транспорта на территории района хорошо развита. В Замоскворечье располагаются станции метрополитена: Серпуховская, Новокузнецкая, Добрынинская, Павелецкая, Третьяковская. Также по Замоскворечью проходят маршруты троллейбусов №Б, №Бк, №1, №1к, №8, №71, автобусов №К, №6, №13, №25, №41, №106, №158, №275, №632, №700, трамваев №А, №3, №35, №38, №39.

На территории района Замоскворечье располагаются городская поликлиника №51, детская городская поликлиника №18, поликлиника №2 ГУВД, стоматологическая поликлиника №3.

Образовательные учреждения в Замоскворечье представлены детскими садами №1262,

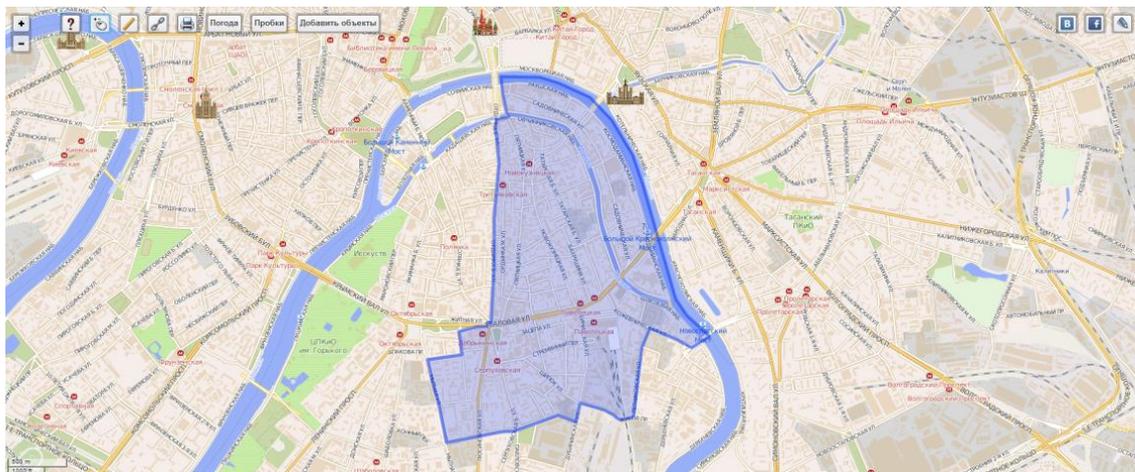
---

<sup>2</sup><http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=29/>

№1825, №2022, №2023, №2024, №295, №735, №859, круглосуточными детскими садами №199, №841, прогимназией №1834, а также средними общеобразовательными школами №1060, №1258, №1259, №1323, №518, №525, №528, №553, №555, центром образования №627.

На территории Замоскворечья ведутся работы по созданию музейного квартала по проекту Третьяковской галереи.

Рисунок 3. район Замоскворечье



## 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

### Земельный участок

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

### Описание объекта

Встроенное помещение свободного назначения общей площадью 1 775,7 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

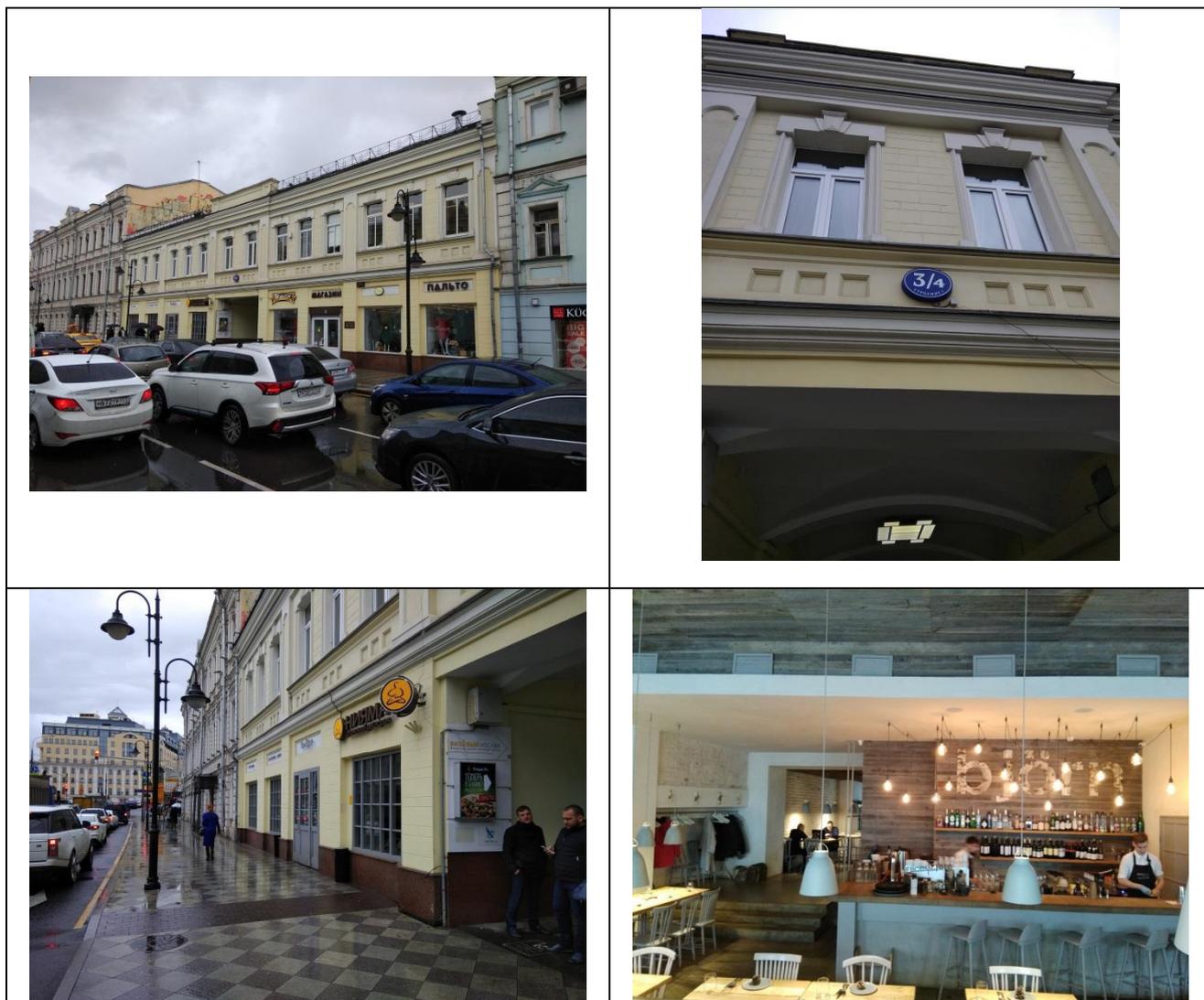
Таблица 2. Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (консервативный вариант) (фрагмент таблицы)

Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1
Год постройки	1900
Число этажей	2
Число подземных этажей	1 (подвал)
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Этаж расположения	подвал, 1 этаж, 2 этаж, антресоль, чердак
Общая площадь помещения, кв.м.	1 775,7
Характеристика доступности	хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	в пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	нет данных
Вид, состояние внутренней отделки	хорошее
Общее физическое состояние конструктивных элементов	хорошее

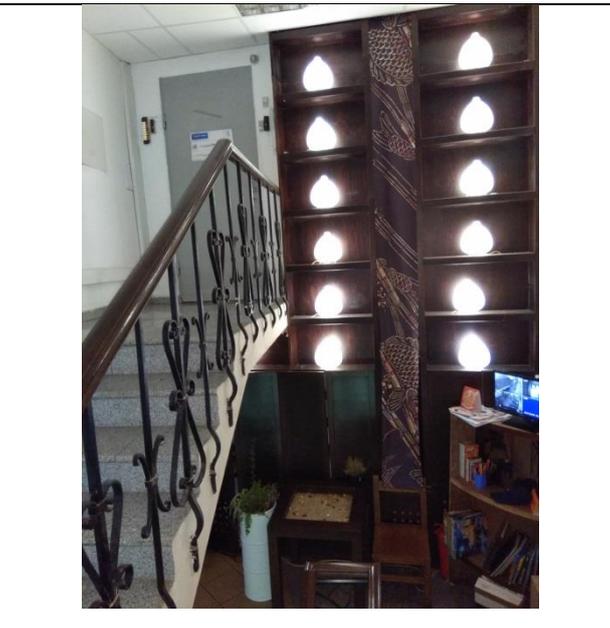
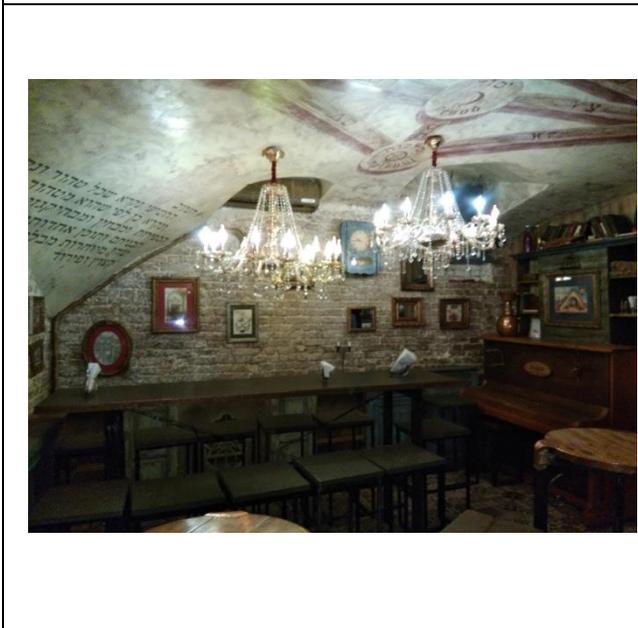
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0002018:2548
Свидетельство о государственной регистрации права:	77-АР 804065 от 09 октября 2014 г.
Иные документы, подтверждающие право собственности	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 052779900011 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Состояние инженерного оборудования	не требует замены

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

### 2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА







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

### 3.1. ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ<sup>3</sup>

- Экономика России вернется к доковидным показателям только в середине 2023 года.
- Государственные расходы будут отставать от других показателей в следующие годы, что свидетельствует о консервативной монетарной политике.
- Таргет ЦБ по инфляции в 4% скорее всего будет выполнен.
- Сжатие потребительского спроса на фоне роста издержек по всей товарной цепочке будет приводить к стагнации.

#### МАКРОЭКОНОМИКА

	2019	2020	2021	2022	2023
Рост ВВП, %	1,3	-6,2	3,5	2,1	3,0
RUB/USD	64,7	69,2	67,6	68,1	68,5
ИПЦ, %	4,5	3,5	4,1	3,6	3,9
Дефлятор ВВП, %	4,7	-7,1	4,8	8,8	5,6
Кредитная ставка, %	8,84	7,0	6,4	7,4	7,7
Профицит бюджета, % от ВВП	1,9	-5,2	-4,1	-2,1	-1,4
Потребительские расходы, %	2,5	-7,2	7,0	2,9	1,5
Государственные расходы, %	2,1	-2,7	1,0	0,9	0,7
Безработица, %	4,6	6,0	5,2	5,2	5,2
Мировая цена на нефть BRENT	64,4	41,1	48,2	49,4	53,2

Источник: Oxford Economics 26.06.2020

#### ВЫХОД ИЗ КРИЗИСА ДЛЯ РОССИИ МОЖЕТ БЫТЬ ДОЛГИМ



<sup>3</sup> Источник Отдел исследований Cushman & Wakefield (<http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>)

## ЖИЛЬЕ КАК НАЦИОНАЛЬНАЯ ИДЕЯ И НАЦПРОЕКТ

Жилищный рынок остается самым динамичным в РФ. Переход на эскроу-счета не затормозил активность жилищного кредитования. Высокая доля досрочного погашения говорит о сохранении потенциала рынка.

В апреле почти на 2% снизился потребительский долг, что связано с заморозкой торговли, а также коллапсом выездного туризма. Тем временем, ипотечный долг прибавил в апреле 0,7%.

При сохранении относительно высокого процента по ипотеке и роста срока кредитования, досрочное погашение ипотечного долга является очень важным индикатором здоровья сектора.

Горожане, которые могут досрочно погасить ипотечный долг, являются активными потребителями, определяющими платежеспособный спрос на товары и услуги. При сохранении досрочного погашения на уровне выше 3% в квартал вряд ли можно ожидать долгового кризиса домохозяйств.



## 3.2. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Уровень вакансии вырос на 2 п.п. по сравнению с прошлым годом.
- Карантинные меры и ограничения на строительство новых объектов привели к замедлению темпов ввода новых зданий. Во 2м квартале было введено 2 объекта, общая офисная площадь которых составила 5 тыс. кв. м.
- Прогнозные значения по офисным индикаторам были скорректированы вниз.
- Общий объем сделок в 1 полугодии 2020 г. на 4,3% ниже, чем в 2019 г.

## Москва 1-2 кв. 2020 г.

Класс А, В+ и В-

**18,4** млн кв. м

Общее количество офисных помещений

**94** тыс. кв. м

Новое строительство

**2,1** млн кв. м (11,6%)

Количество свободных площадей

**840** тыс. кв. м

Общее количество арендованных и купленных площадей на рынке Москвы

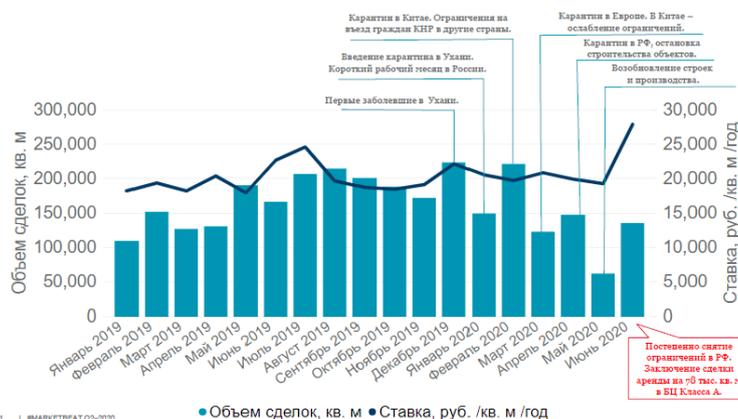
**9%**

Ставка капитализации на «прайм» офисы

### РЫНОК ЖДЕТ ОТЛОЖЕННОЕ ВОССТАНОВЛЕНИЕ В КОНЦЕ ГОДА

Наиболее ощутимый эффект пандемии пришелся на май 2020 г. После постепенного замедления деловой активности офисный сегмент ждет поэтапное восстановление в 3-4 кварталах.

### ЭФФЕКТ ПАНДЕМИИ



### НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

Новое строительство во втором квартале составило лишь 5% от общего объема введенных площадей первого полугодия 2020 года. Вынужденное снижение строительной активности было вызвано введением карантинных мер и ограничением на строительные работы.

**94** тыс. кв. м

Новое строительство  
1-2 кв. 2020 год

**195** тыс. кв. м

Новое строительство  
Прогноз на 2020 год

Источник: Cushman & Wakefield



За первое полугодие 2020 г. было введено 94 тыс. кв. м офисных площадей. Все объекты нового строительства расположены в южном и юго-западном направлениях Москвы. При этом 36% от общего объема нового строительства составил БЦ Суворов Плаза, всю офисную площадь которого занимает Сбербанк.

Во 2 квартале 2020 г. было введено 2 офисных объекта класса В, общая офисная площадь которых составила 5 тыс. кв. м.

### Новое строительство по классам, тыс. кв. м



Введение в апреле ограничений на строительные работы и ужесточение карантинных мер привели к замедлению темпов строительства. Снижение бизнес-активности и экономическая турбулентность также сдерживали темпы ввода новых объектов и спровоцировали перенос сроков ввода на более поздние периоды.

Прогноз по показателю был скорректирован вниз. Мы ожидаем, что новое строительство будет на уровне 195 тыс. кв. м в 2020 г. Постепенное восстановление темпов ввода начнется в 2021 г.

## СПРОС

Критического снижения спроса по сравнению с 1 полугодием 2019 года не произошло, однако существенное влияние на значение показателя в 2020 г. оказала аренда 78 тыс. кв. м в строящемся бизнес-центре класса А.

**840**

**ТЫС. КВ. М**

Сумма сделок по аренде  
и продаже

1-2 кв. 2020 года

**1,53**

**МЛН КВ. М**

Сумма сделок по аренде  
и продаже

Прогноз на 2020 год

Источник: Cushman & Wakefield

Крупнейшие сделки: новые сделки аренды,  
1-2 кв. 2020



Сумма сделок аренды и продажи в 1 полугодии 2020 г. составила 840 тыс. кв. м, что на 4,3 % ниже показателя прошлого года. Объем сделок, заключенных в докарантинные месяцы первого квартала, превышает показатель второго квартала на 30% и составляет 494 тыс. кв. м. При этом закрытые в апреле-мае 2020 г. сделки в большинстве своем были согласованы в доковидное время. Активность по заключению договоров аренды и сделок продажи существенно снизилась в эти месяцы (-35% относительно прошлого года).

Несмотря на общее снижение деловой активности в июне 2020 г. была закрыта одна из крупнейших сделок аренды за всю историю рынка – АО Тинькофф Банк арендовал 78 тыс. кв. м в строящемся БЦ AFI SQUARE (Класс А). К другим крупным сделкам можно отнести аренду 7,6 тыс. кв. м в строящемся БЦ Alcon II (Класс А) фармацевтической компанией Новартис в 1 кв. 2020 г.

В 1 полугодии 2019 г. доля сделок предварительной аренды составляла 9,5%, а в 1 полугодии 2020 г. – 15% от общего объема сделок. Рост показателя свидетельствует о том, что рынок по-прежнему испытывает недостаток крупных качественных офисных блоков.

## КОВОРКИНГИ КАК ЧАСТЬ НОВОЙ ЭКОСИСТЕМЫ РАБОЧЕГО ПРОСТРАНСТВА

Гибкие рабочие пространства – один из немногих сегментов, который смог быстрее других адаптироваться к трансформирующейся реальности и предложить потенциальным арендаторам продукты, которые отвечают их новым потребностям.

# 206

**Тыс. кв. м**

Объем рынка гибких рабочих пространств  
Июль 2020 г.

# 76%

Доля сетевых операторов  
Июль 2020 г.

Источник: Cushman & Wakefield

Крупнейшие сделки в коворкингах в 1-2 кв. 2020 г.

№	Название коворкинга	Площадь, кв. м	Компания-арендатор	Квартал 2020 г.
1	WeWork Arcus III	3 457	Ситимобил	2 кв.
2	Workki Neo Geo	2 584	Газпромнефть - СМ	1 кв.
3	Deworkacy	1 369	Сбермаркет	2 кв.
4	Space 1 Фабрика Станиславского	950	Brown-Forman	2 кв.
5	Space 1 Композиторская	800	Конфиденциальный клиент	1 кв.

В условиях новой реальности многие компании были вынуждены оптимизировать занимаемые площади и реструктурировать свои затраты, в том числе и на аренду офиса. При этом большинство организаций были заинтересованы в сохранении численности персонала. В подобной ситуации предложение аренды «горячих столов» в коворкингах позволяет арендаторам оставить неизменным штат сотрудников и существенно сэкономить на арендных платежах. В текущих условиях коворкинг также является отличным решением для организаций, находящихся в процессе расширения площадей, но не готовых на значительные капитальные затраты. Гибкие офисы встраиваются в экосистему рабочего пространства. После нескольких месяцев работы в режиме Work-from-Home, все больше компаний будут рассматривать офис как «хаб» для встреч с клиентами и проведения коллабораций с коллегами, а дом или гибкий офис – как более подходящее место для работы на ежедневной основе.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ СВОБОДНЫХ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Несмотря на рекордно низкие темпы ввода новых объектов во 2 кв. 2020 г., уровень вакансии показал рост. При условии реализации отложенного спроса, к концу года показатель стабилизируется на уровне 11,7%.

# 11,6%

Доля свободных помещений  
Июнь 2020 года  
Класс А и В (В+ и В-)

# 2,1 млн кв. м

Площадь свободных помещений  
Июнь 2020  
Класс А и В (В+ и В-)

# 173 тыс. кв. м

Площадь свободных помещений с экспозицией более 1 года  
Класс А и В (В+ и В-)

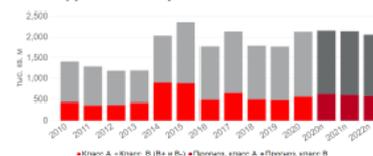
Источник: Cushman & Wakefield

Доля свободных помещений



На конец квартала 2020 г. уровень вакансии составил 11,6%, тем самым превысив значение 2019 года на 2 п. п. Рост показателя был вызван постепенным выходом на рынок площадей в ходе оптимизации компаниями своих затрат, а также как следствие приостановки переговоров по некоторым площадям в период карантина и вывод их собственниками на открытый рынок. Уровень вакансии в Классе А вырос на 1,8 п.п., в Классе В – на 3,4 п.п. В 3 квартале возможен дальнейший рост показателя, однако мы ожидаем, что активизация спроса и оживление бизнес-активности в конце года стабилизируют вакансию на уровне 11,7%.

Свободные помещения



Общее количество свободных площадей составляет 2,1 млн кв. м., что превышает аналогичный показатель 2019 года на 17%. При этом доля площадей, которые экспонируются более 1 года и являются менее ликвидными для рынка предложением сократилась почти в 2 раза по сравнению с 1 полугодием 2019 г. Это связано с тем, что интерес компаний направлен в сторону более экономичных вариантов размещения и те предложения, которые ранее могли не отвечать ожиданиям арендаторов, в условиях пандемии стали более востребованными.

## ПОГЛОЩЕНИЕ

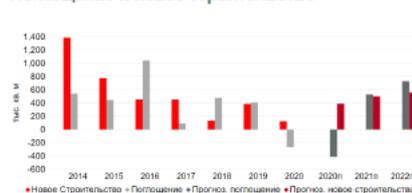
Введение карантинных мер и снижение бизнес-активности привели к увеличению уровня вакансии, в результате чего поглощение находится в отрицательной зоне.

# -186

**тыс. кв. м**

Поглощение  
1-2 кв. 2020 г.

Поглощение и новое строительство



Поглощение по классам



Поглощение – показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» дополнительные вакантные офисные площади. Отрицательное поглощение отображает обратное – освобождение дополнительных офисных площадей, которые совместно с новым строительством формируют вакансию.

## СТАВКИ АРЕНДЫ

Заключение крупной сделки аренды в премиальном бизнес-центре оказало существенное влияние на размер ставок аренды в 1 полугодии 2020 г. В конце года значение показателя стабилизируется и вернется к уровню прошлого года.

**316**

долл. за кв. м в год

Январь-июль 2020 г.

Долларовый эквивалент.  
Все сделки аренды на рынке

**21 560**

руб. за кв. м в год

Январь-июль 2020 г.

Рублевый эквивалент.  
Все сделки аренды на рынке

Источник: Cushman & Wakefield

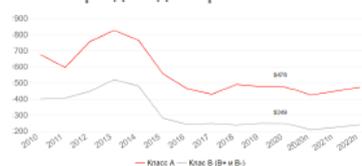
В 1 полугодии 2020 г. рост ставок аренды составил 8% относительно показателя прошлого года. При этом ставки аренды в зданиях класса В выросли на 3,7%, а в зданиях класса А - на 6,3%.

Заметный рост показателя связан с заключением АО Тинькофф-Банк сделки аренды 78 тыс. кв. м в БЦ AFI SQUARE. Данная сделка, заключенная в премиальном здании по ставке аренды, которая выше среднерыночной, представляет 23% от общего объема сделок 2 квартала 2020 г. Так, если не учитывать заключение договора аренды в AFI SQUARE ставка аренды в классе А показала бы рост менее чем на 1%, и средневзвешенная ставка аренды по рынку осталась на уровне прошлого года.

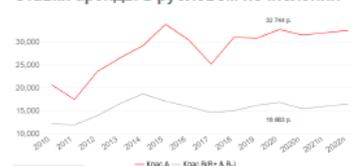
Средневзвешенный долларовый эквивалент арендной ставки в классе А составил \$476 за кв. м в год (32 744 руб. за кв. м в год). Средневзвешенный рублевый эквивалент ставок по сделкам аренды в классе В - 16 883 руб. за кв. м в год (\$249 за кв. м в год).

Мы ожидаем, что средняя ставка останется на уровне, сравнимом с 2019 г. и составит порядка 20 000 руб./кв. м/год в конце 2020 г.

Ставки аренды в долларовом исчислении



Ставки аренды в рублевом исчислении



## 3.3. ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Потребительский рынок, который находился под давлением уже задолго до пандемии, усилит свое падение. Оборот розничной торговли и доходы населения в этом году будут находиться в отрицательной зоне.
- Девелоперы переносят сроки сдачи объектов до восстановления активности торговых операторов – вводятся будут только объекты, находящиеся на высокой стадии готовности. Более 55% объема нового строительства будет обеспечено за счет Москвы.
- Некоторые ритейлеры объявили об оптимизации бизнеса и закрытии части магазинов. В течение года мы увидим ротацию арендаторов в торговых центрах и увеличение доли свободных площадей в Москве до 13-15% к концу 2020 г.

**5,5** млн кв. м

Общее количество торговых площадей в Москве  
в форматных торговых объектах (торговые центры,  
торговый сегмент в МФК, аутлеты, ритейл парки)

**134** тыс. кв. м

Новое строительство в Москве, 1 пол. 2020  
(торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

**230** тыс. кв. м

Новое строительство в Москве, прогноз на 2020 год  
(торговые объекты от 15 000 кв. м торговой площади)

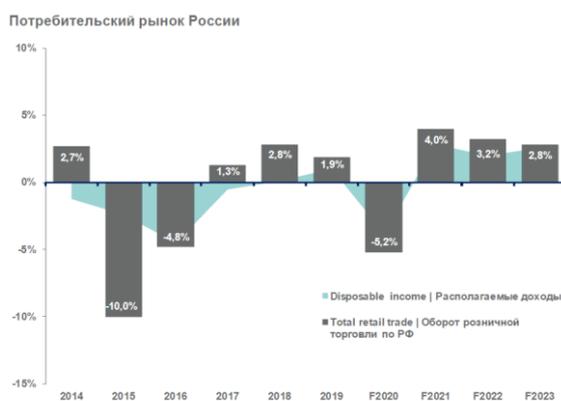
**9,5** %

Ставка капитализации  
Прайм торговые центры, Москва

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК ПОД ДАВЛЕНИЕМ

Из-за ограничений на работу магазинов, оборот розничной торговли в апреле и мае показал значительное падение по сравнению с аналогичными периодами прошлого года – по данным Росстат, -23,2% и -19,2% соответственно. Всего с января по май 2020 г. оборот розничной торговли сократился на 6,1%. В начале лета ограничения начали постепенно сниматься, так что, вероятнее всего, падение в июне будет не таким глубоким. По прогнозам Минэкономразвития, всего в этом году оборот розничной торговли потеряет 5,2%.

Ограниченные финансовые ресурсы населения также оказывают негативное влияние на потребительский рынок. По данным опроса Romir, который проводился в марте-мае 2020 года, половина россиян заявила о снижении доходов. По официальному прогнозу, реальные располагаемые доходы населения в этом году сократятся на 3,8%. К уровню 2019 года показатель вернется только в 2022 году.



Источник: Росстат, прогноз Минэкономразвития, Май 2020

## ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ – НАИБОЛЕЕ ПОСТРАДАВШИЙ СЕГМЕНТ

Значительную долю площадей в торговых центрах занимают операторы развлечений и сегмента fashion, которые сильно почувствуют падение потребительского трафика – в условиях падения доходов люди вынуждены сократить траты на данные категории.



Источник: исследование потребительских тенденций в России – BCG в партнерстве с Romir, апрель 2020 г.

Посещаемость торговых центров Москвы постепенно восстанавливается -по данным Watcom, если на первой неделе работы ТЦ индекс посещаемости отставал от аналогичного показателя прошлого года на 40-50%, то к концу июня отставание составило уже около 30%.

По опыту восточноевропейских стран, где запуск торговых центров состоялся раньше, чем в Москве (в первой половине мая), показатели посещаемости сейчас находятся на уровне 70-80% от прошлогодних значений.

Вероятнее всего, в России восстановление показателей посещаемости до уровня 80-90% произойдет в июле-августе с полным открытием развлечений.

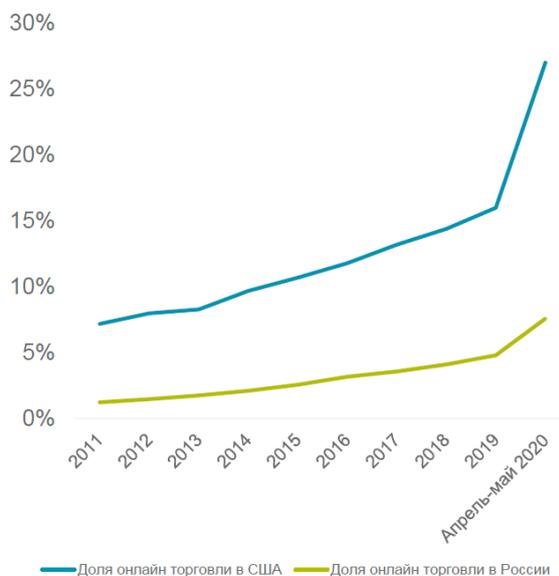
До конца года мы вряд ли увидим возвращение к докризисным показателям –это связано не только с опасениями людей в связи с эпидемиологической обстановкой, но и с ограниченными финансовыми ресурсами населения. По данным Romir, 2/3 населения оценивают своё финансовое положение как нестабильное. Еда и развлечения –первое, на чем люди планируют экономить. Также потребители собираются сократить расходы на одежду и обувь.

#### БОЛЬШОЙ СКАЧОК ОНЛАЙН РИТЕЙЛА

Мировая интернет-торговлязначительно увеличилась в объемах благодаря огромным инвестициям, сделанным ранее в инфраструктуру и городскую логистику.

Российские темпы роста онлайн ритейла по-прежнему отстают, однако, если отечественным маркетплейсамудастся закрепить успех, достигнутый во время карантина, и сохранить долю в обороте розничной торговли даже после снятия ограничений, можно будет говорить о новом этапе для онлайн-торговли.

В апреле-мае доля онлайн-торговли в России сравнялась с уровнем в США 2011 года



## ОТКРЫТИЯ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ ПЕРЕНОСЯТСЯ

В связи с пандемией ритейлеры были вынуждены пересмотреть планы развития и с осторожностью будут открываться в новых проектах. Перенос даты ввода торговых объектов до стабилизации ситуации является оптимальным решением для девелоперов.

**400 ТЫС. КВ. М**

Новое строительство в России, включая Москву

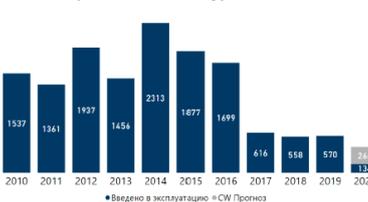
Прогноз на 2020 год

**230 ТЫС. КВ. М**

Новое строительство в Москве

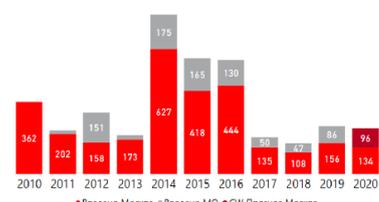
Прогноз на 2020 год

Ежегодный ввод торговых площадей в России (включая Москву), тыс. кв. м



В России в первой половине 2020 года было введено в эксплуатацию 3 форматных торговых объекта общей торговой площадью 131 тыс. кв. м. Все открытия пришлись на Москву, в регионах не было построено ни одного торгового центра с арендуемой площадью более 15 тыс. кв. м. Все региональные открытия форматных торговых объектов были перенесены на более поздние сроки.

Ежегодный ввод торговых площадей в Москве, тыс. кв. м



В Москве сразу после снятия ограничений было открыто два торговых объекта, которые находились в высокой стадии готовности – МФК Kvartal West (GLA – 44 тыс. кв. м) и The Outlet (GLA – 20 тыс. кв. м). Несмотря на пандемию объем нового строительства в Москве за первое полугодие 2020 г. превысил аналогичный показатель прошлого года на 25% за счет ввода сразу двух крупных объектов торговой площадью более 40 тыс. кв. м.

### Динамика объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам

- Ставка капитализации на премиальные объекты офисной недвижимости
- Ставка капитализации на премиальные объекты торговой недвижимости
- Ставка капитализации на премиальные объекты складской недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2020

## 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

## 5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

## 7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

### Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

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

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

Таблица 3. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.
Источник информации		Malina Property Агентство недвижимости +7 901 221-01-91	Планета Недвижимости Москва Агентство недвижимости +7 901 129-97-87	Praedium Агентство недвижимости +7 908 608-84-47	дима иванов +7 983 666-11-32
Адрес Интернет-страницы		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239677933/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239677933/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/239348987/">https://www.cian.ru/sale/commercial/239348987/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/241907972/">https://www.cian.ru/sale/commercial/241907972/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/227429025/">https://www.cian.ru/sale/commercial/227429025/</a>
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 3/9	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Руновский пер., 10С1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Малая Полянка, 5	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 65/74С1
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	первый этаж 174 кв.м, второй этаж 82 кв. м и подвал 220.3 м2	3 этаж	1 этаж	цоколь
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	да	да	да	да	да
Наличие охраны	да	да	да	да	да

Наличие парковки	на прилегающей территории				
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	1 775,7	476,0	1 117,0	220,0	440,0
Стоимость, руб.		142 000 000	250 000 000	75 000 000	90 000 240
Стоимость за 1 кв.м., руб.		298 319,33	223 813,79	340 909,09	204 546,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		298 319,33	223 813,79	340 909,09	204 546,00
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		298 319,33	223 813,79	340 909,09	204 546,00
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		298 319,33	223 813,79	340 909,09	204 546,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		298 319,33	223 813,79	340 909,09	204 546,00
Поправка на торг, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		267 592,44	200 760,97	305 795,45	183 477,76
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		267 592,44	200 760,97	305 795,45	183 477,76
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		267 592,44	200 760,97	305 795,45	183 477,76
Поправка на этажность, %		-1,3%	4,8%	-18,3%	9,0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		264 113,74	210 397,50	249 834,88	199 990,76
Поправка на площадь объекта, %		-12,0%	-4,4%	-18,3%	-12,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		232 420,09	201 140,01	204 115,10	174 591,93
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		232 420,09	201 140,01	204 115,10	174 591,93
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		232 420,09	201 140,01	204 115,10	174 591,93
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		232 420,09	201 140,01	204 115,10	174 591,93

Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		232 420,09	201 140,01	204 115,10	174 591,93
<b>Итоговая стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>203 066,78</b>			
<b>Итоговая стоимость объекта, руб.</b>		<b>360 585 681</b>			

*Источник: расчеты Оценщика.*

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 203 066,78 руб./кв.м.

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### *Оцениваемые права*

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

#### *Условия финансирования*

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

#### *Условия продажи*

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

#### *Условия рынка (время продажи)*

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – Октябрь 2020 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

#### *Скидка на торг*

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

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

#### *Тип и назначение*

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

### Местоположение и доступность

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

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

### Этаж расположения

Объект оценки расположен частично на 1 этаже (25%), частично в подвале (25%), частично выше 1 этажа (50%).

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

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

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

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

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

$$K = \frac{D_{ob} + D_{o1} \times N1 + D_{o2} \times N2 + \dots}{D_{ab} + D_{a1} \times N1 + D_{a2} \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

$D_{ob}$ ,  $D_{ab}$  – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

$D_{o1}$ ,  $D_{o2}$ ,  $D_{a1}$ ,  $D_{a2}$  и т.д. – доли помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

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

Таблица 5. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Распределение площадей</b>					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	100 %	476,0	1 117,0	220,0	440,0
Подвал	25 %	220,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,00	0,0	0,0	0,0	440,0
1 этаж	25 %	174,0	0,0	220,0	0,0
2 этаж и выше	50 %	82,0	1 117,0	0,0	0,0
<b>Соотношения удельных цен</b>					
подвал / 1 этаж	0,71				
цоколь / 1 этаж	0,75				
2 этаж и выше / 1 этаж	0,78				
<b>Расчет корректировки</b>					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,818	0,828	0,780	1,000	0,750
<b>Размер корректировки на этаж расположения, %</b>	-	-1,3%	4,8%	-18,3%	9,0%

Источник: Расчеты оценщика

#### Площадь объекта

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

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

Таблица 6. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 7. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	1 775,70	476,00	1 117,00	220,00	440,00
Коэффициент на площадь	0,748	0,850	0,783	0,916	0,857
Корректировка на площадь, %		-12,0%	-4,4%	-18,3%	-12,7%

Источник: Расчеты оценщика

*Коммуникации.*

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

*Охрана.*

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

*Парковка.*

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

*Состояние отделки помещений.*

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

*Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:*

**360 585 681**

**(Триста шестьдесят миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят один) руб.**

## 8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### 8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

1. Оценка потенциального валового дохода, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год (с учетом предположения о том, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичному арендатору) на основе анализа рыночных арендных ставок.
2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и не взысканных платежей.
3. Определение действительного валового дохода путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки и недополучения арендных платежей.
4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
5. Расчет чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
6. Расчет коэффициента капитализации.
7. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

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

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

$S$  - площадь, сдаваемая в аренду.

Оценщиками был выявлен ряд предложений по аренде объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – Октябрь 2020 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 8.

Таблица 8. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г.
Источник информации		CENTR MSK Отдел аренды Нет отзывов +7 901 129-72-52	S5D Агентство недвижимости +7 983 666-53-47	БДК Агентство недвижимости +7 926 800-02-90 +7 495 255-21-90	Макспол Недвижимость Агентство недвижимости +7 904 566-75-06 +7 981 666-36-30
Адрес Интернет-страницы		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/237271050/">https://www.cian.ru/rent/commercial/237271050/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239265879/">https://www.cian.ru/rent/commercial/239265879/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/240847603/">https://www.cian.ru/rent/commercial/240847603/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/239331382/">https://www.cian.ru/rent/commercial/239331382/</a>
Наименование объекта	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения	Помещения свободного назначения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Кадашевская наб., 14К3	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 3/4С1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Ордынка, 8/1С1	Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 3/9
Этаж расположения	1 этаж 25%, подвал 25%, выше 1 этажа 50%	3 этаж	2 этаж	3 этаж	1 этаж - 140 кв.м. Подвал - 84 кв.м.
Арендные площади, кв.м.	1 775,7	830,0	264,0	380,0	264,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		30 000,00	27 273,00	30 000,00	29 546,00
НДС		Включён	Не включён	Включён	Включён
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС		30 000,00	27 273,00	30 000,00	29 546,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 000,00	27 273,00	30 000,00	29 546,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		30 000,00	27 273,00	30 000,00	29 546,00
Поправка на торг, %		-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 240,00	24 763,88	27 240,00	26 827,77
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 240,00	24 763,88	27 240,00	26 827,77
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		27 240,00	24 763,88	27 240,00	26 827,77
Поправка на этаж расположения, %		4,8%	4,8%	4,8%	8,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		28 547,52	25 952,55	28 547,52	29 000,82

Поправка на площадь объекта, %		-7,8%	-18,4%	-15,2%	-18,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 320,81	21 177,28	24 208,30	23 664,67
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 320,81	21 177,28	24 208,30	23 664,67
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 320,81	21 177,28	24 208,30	23 664,67
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 320,81	21 177,28	24 208,30	23 664,67
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 320,81	21 177,28	24 208,30	23 664,67
<b>Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.</b>		<b>23 842,77</b>			

*Источник: расчеты Исполнителя.*

### **Обоснование вносимых корректировок**

#### *Оцениваемые права*

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

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

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – Октябрь 2020 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

#### *Скидка на торг*

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

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

### Скидка на тип и назначение объекта

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

### Местоположение и доступность

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

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

### Этаж расположения

Объект оценки расположен частично на 1 этаже (25%), частично в подвале (25%), частично выше 1 этажа (50%).

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

Таблица 9. Матрица коэффициентов на этаж расположения г. Москва (цены/арендные ставки)

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

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

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

$$K = \frac{D_{ob} + D_{o1} \times N_1 + D_{o1} \times N_2 + \dots}{D_{ab} + D_{a1} \times N_1 + D_{a1} \times N_2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

$D_{ob}$ ,  $D_{ab}$  – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

$D_{o1}$ ,  $D_{o1}$ ,  $D_{a1}$ ,  $D_{a2}$  и т.д. – доли помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

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

**Таблица 10. Расчет корректировки на этаж расположения**

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Распределение площадей</b>					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	100 %	830,0	264,0	380,0	264,0
Подвал	25 %	0,0	0,0	0,0	84,0
Цоколь	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	25 %	0,0	0,0	0,0	140,0
2 этаж и выше	50 %	830,0	264,0	380,0	0,0
<b>Соотношения удельных цен</b>					
подвал / 1 этаж	0,73				
цоколь / 1 этаж	0,82				
2 этаж и выше / 1 этаж	0,86				
<b>Расчет корректировки</b>					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,818	0,780	0,780	0,780	0,756
<b>Размер корректировки на этаж расположения, %</b>	-	<b>4,8%</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,8%</b>	<b>8,1%</b>

Источник: Расчеты оценщика

#### Площадь объекта

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

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

**Таблица 11. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)**

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	1 775,70	830,00	264,00	380,00	264,00
Коэффициент на площадь	0,663	0,719	0,813	0,782	0,813
Корректировка на площадь, %		-7,8%	-18,4%	-15,2%	-18,4%

Источник: Расчеты оценщика

#### Коммуникации.

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

#### Охрана.

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

#### Парковка.

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

#### Состояние отделки помещений.

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

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **23 842,77** рублей в год за 1 кв.м.

Поскольку площадь объекта составляет: 1 775,7 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 23\,842,77 \times 1\,775,7 = 42\,337\,606,69 \text{ руб.}$$

#### Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

#### Коэффициент недоиспользования площадей

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»

таблица 3 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 12,1%.

Таблица 1. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам

### России, и границы доверительных интервалов

#### 2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5% - 12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0% - 13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0% - 12,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

### Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

**Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:**

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

$K_n$  - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 42\,337\,606,69 \times (1 - 12,1\%) = 37\,214\,756,28 \text{ руб.}$$

### **Расчет операционных расходов**

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

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

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

- расходы на управление объектом;
- заработная плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- коммунальные платежи;
- плата за телефон;
- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

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

**Таблица 13. Значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
3.1. Коллективное мнение оценщиков

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 13

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 42 337 606,69 руб., операционные расходы составят:  $42\,337\,606,69 / 100 \times 17,9 = 7\,578\,431,60$  руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 15.

**Таблица 14. Расчет чистого операционного дохода**

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	23 842,77
Площадь	1 775,7
Потенциальный валовый доход, руб.	42 337 606,69
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,1%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,1%
Действительный валовый доход, руб.	37 214 756,28
Операционные расходы, руб.	7 578 431,60
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>29 636 324,68</b>

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, чистый операционный доход составил: **29 636 324,68 руб.**

## 8.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

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

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

В нижеследующей таблице представлены расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Рисунок 4. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

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

Ставка капитализации берется на основании данных опубликованных основными консалтинговыми агентствами. Согласно обзору рынка, представленного в разделе 4 Отчета, ставка капитализации для офисных помещений составляет 9,5%, ставка капитализации для торговых помещений составляет 10,0. Учитывая, что объектом оценки является торгово-офисное помещение (помещение свободного назначения), оценщик в расчетах использовал среднее значение ставок капитализации составляющую 9,75%.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **9,75%**

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 29\,636\,324,68 / 9,75\% = 303\,962\,304 \text{ руб.}$$

*Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет:*

**303 962 304**

**(Триста три миллиона девятьсот шестьдесят две тысячи триста четыре) руб.**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 15. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	360 585 681
3	Доходный подход	303 962 304

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

### Затратный подход

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

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

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

### **Сравнительный подход**

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

### **Доходный подход**

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

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 10.2.

**Таблица 16. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

<b>Наименование</b>	<b>Значение, руб.</b>	<b>Весовой коэффициент</b>	<b>Средневзвешенное значение, руб.</b>
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	360 585 681	0,5	180 292 841
Результат, полученный в рамках доходного подхода	303 962 304	0,5	151 981 152
<b>Согласованное значение справедливой стоимости</b>			<b>332 273 993</b>

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 02 октября 2020 г., округленно составляет:

**332 274 000**

**(Триста тридцать два миллиона двести семьдесят четыре тысячи) рублей.**

Оценщик

 / Круглов Н.Т./

## 10. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

  
ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

### СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

повторное, взамен ранее выданного свидетельства

Дата выдачи: 09 ОКТ 2014

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

- Заявка на приобретение инвестиционных паев №0527799000009 от 13.12.2010
- Выписка из реестра инвестиционных фондов №12-08/32840 от 22.12.2010
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011

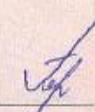
**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ритейл" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финам Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 775,7 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль, помещение II - комната 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж I - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Пятницкая, д.3/4, стр.1

**Кадастровый (или условный) номер:** 77:01:0002018:2548

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, доверительное управление

Регистратор Перемыслова В. В.  
м.п.   
(подпись)

77-АР 804065 



о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09"  
февраля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-12/039/2010-267

**МОСКВА**

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

не зарегистрировано

**Регистратор**

Перемыслова В. В.

МП

(подпись)

**77**

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473	
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002018
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:01:0002018:1005
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, антресоль № 1, чердак № 0
3	Общая площадь помещения:	1775,7
4	Местоположение:	Москва, ул Пятницкая, д 3/4, строен 1
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	52860252,53
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	362/20 (04300019:0003-0016), 17793, подвал: комнаты - Б,Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, 3-5, 5а, 6-8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1,2; помещение III - комнаты 1-6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9, этаж 1: комнаты - А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты 1-4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, 9-14, 14а, 14б, 15, 16, этаж 2: комнаты - А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, 10, 11, 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4, антресоль: помещение II - комнаты 1, чердак: комнаты - А, Б; помещение I - комнаты 1-3; помещение II - комнаты 1-5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в
10	Особые отметки:	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Инженер I категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



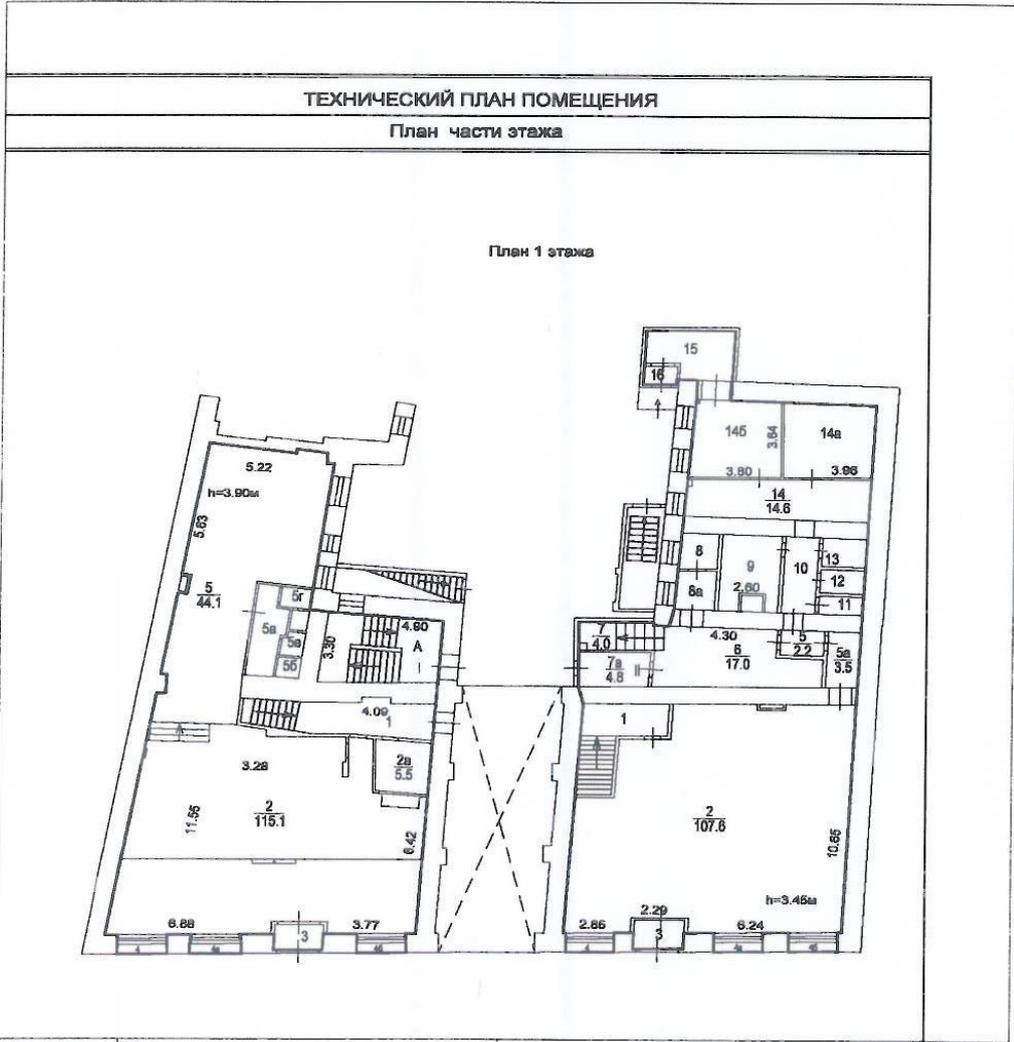


КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	6
"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473			
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548		

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Инженер I категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



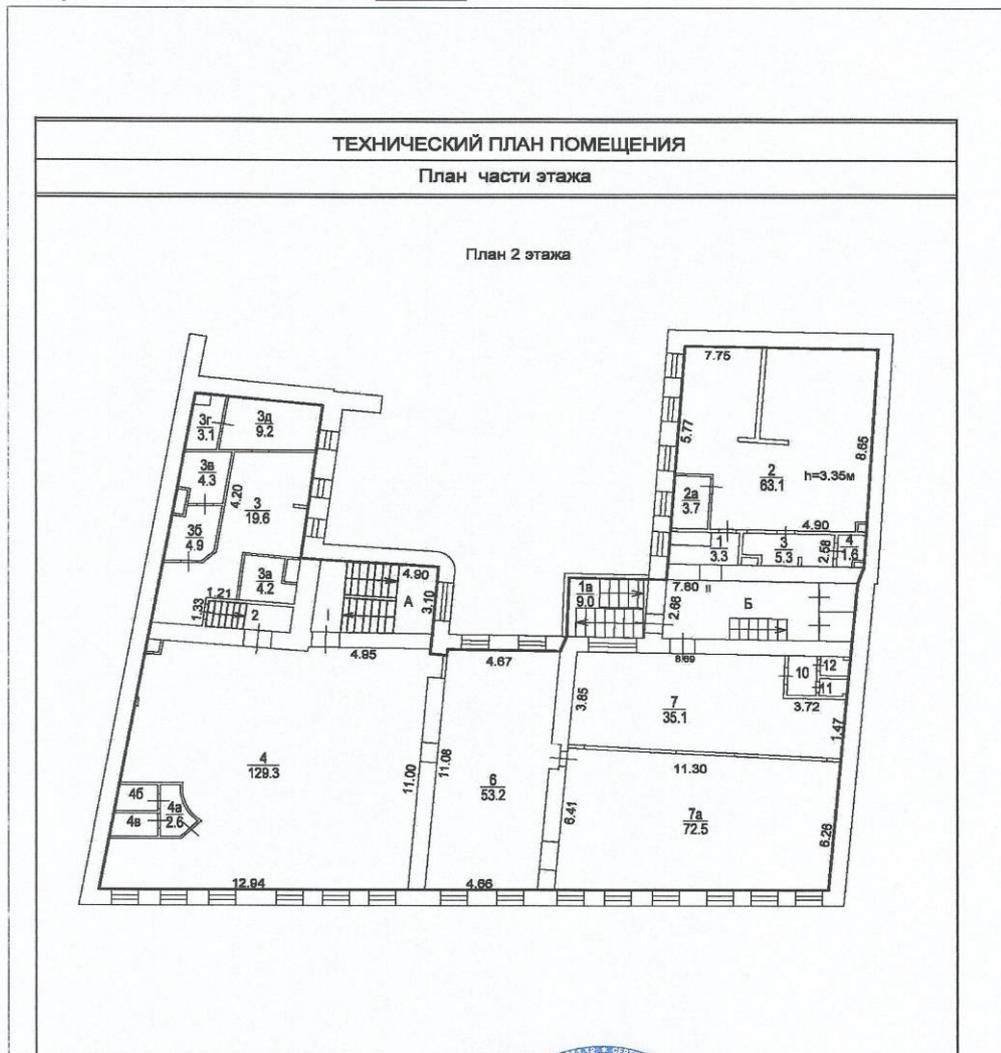
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	6	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473	
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 622

Инженер I категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



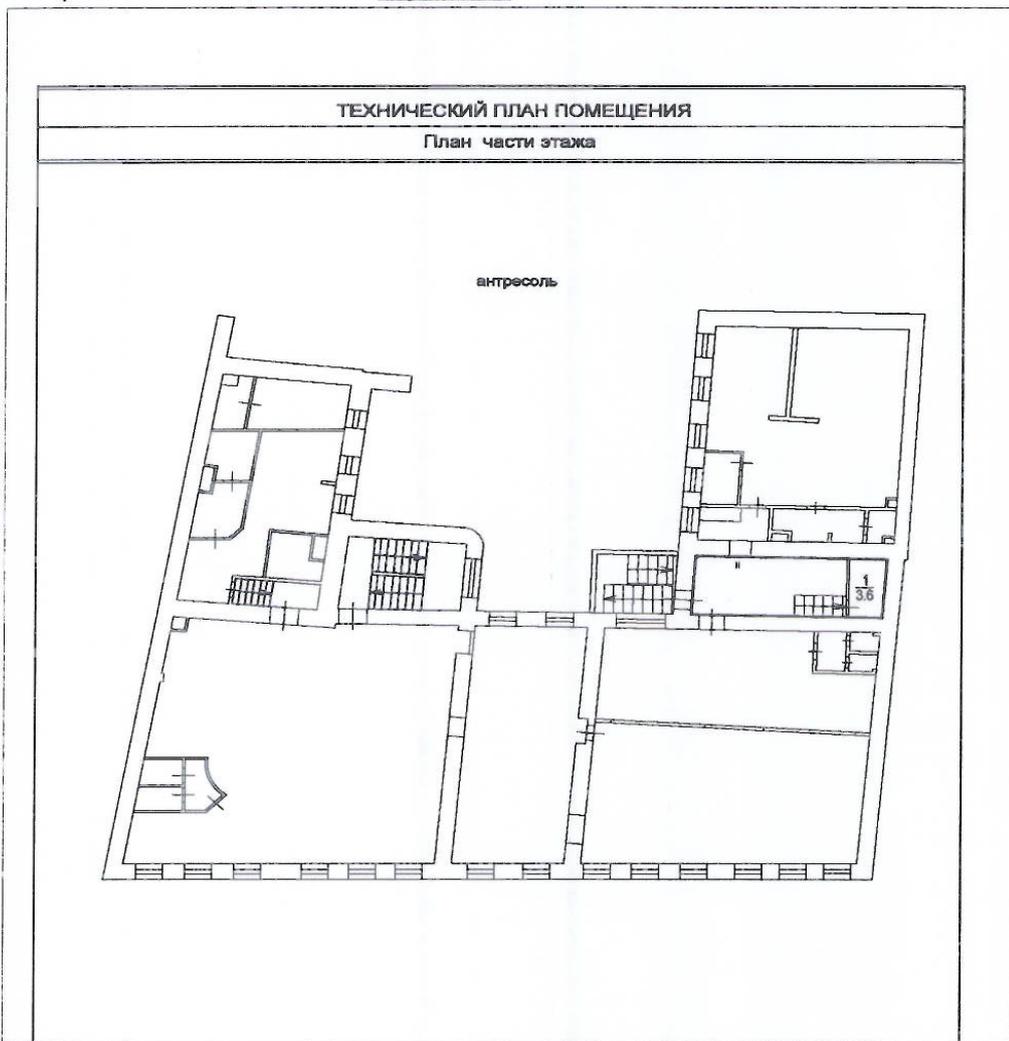
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473	
Кадастровый номер:	77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже антресоль № 1:



Масштаб 1: 387

Инженер 1 категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



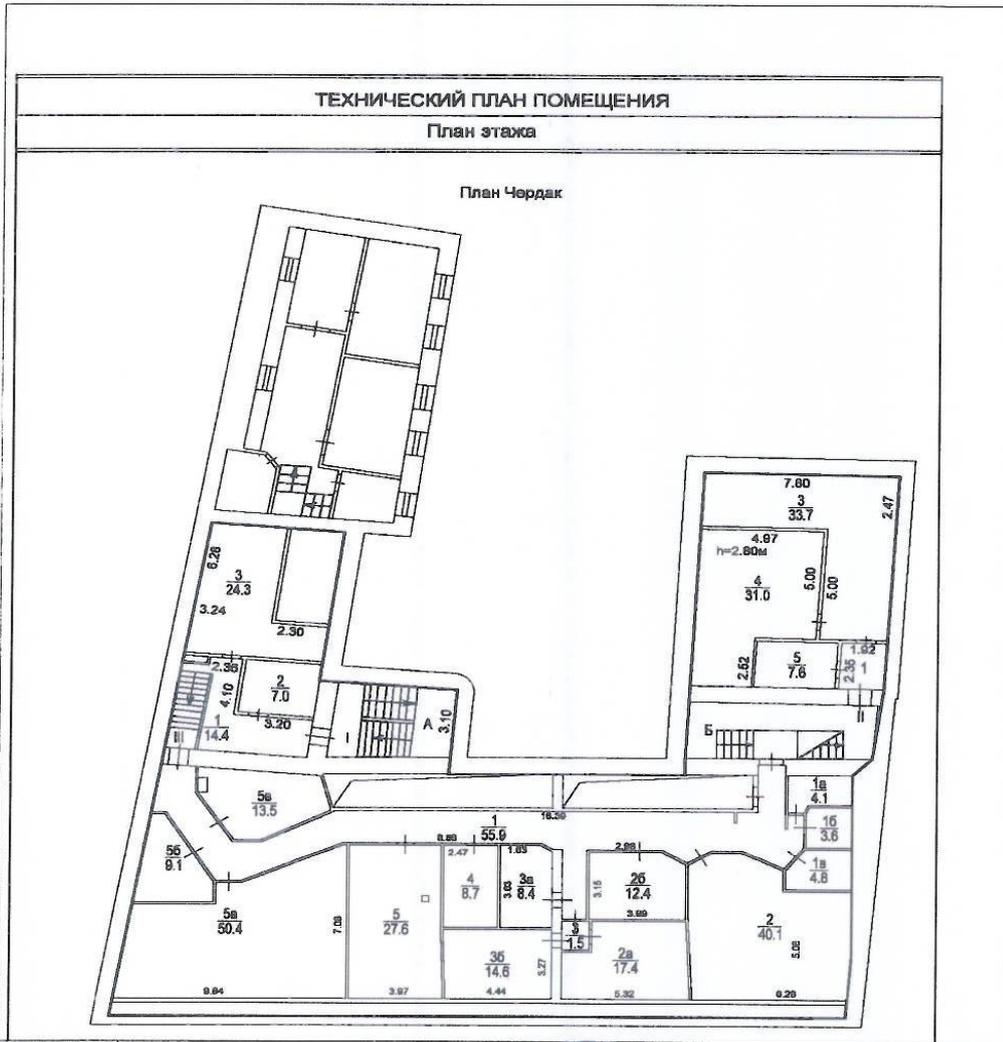
КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	6
--------	---	---------------	---

"02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473
Кадастровый номер: 77:01:0002018:2548

План расположения помещения на этаже чердак № 0:



Инженер I категории (полное наименование должности)	М. О. Ермаков (инициалы, фамилия)
--	--------------------------------------



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

### Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/239677933/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a commercial property with the following details:

- Address:** Москва ЦАО р-н Якиманка, ул. Большая Полтавка 3/9
- Area:** 476 м²
- Floors:** 1 из 6
- Status:** Свободно
- Price:** 142 000 000 Р (298 320 Р за м²)
- Agency:** Malina Property
- Contact:** +7 901 221-01-91

The listing includes a photo of the building entrance with a sign for "Райффайзен". Below the photo, there is a detailed description of the property, its location, and contact information for the agency.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/239348987/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a commercial property with the following details:

- Address:** Москва ЦАО р-н Замоскворечье, Руновский пер., 10С3
- Area:** 1 117 м²
- Floors:** 3 из 12
- Status:** Свободно
- Price:** 250 000 000 Р (223 854 Р за м²)
- Agency:** Планета Недвижимости Москва
- Contact:** +7 901 129-97-87

The listing includes a photo of the interior staircase. Below the photo, there is a detailed description of the property, its location, and contact information for the agency.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/241907972/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main listing is for an office space (Офис (В), 220 м²) located at the intersection of Yasnaya and Polnaya streets in Moscow. The price is 75,000,000 RUB. The listing includes a large photograph of a multi-story building, a gallery of smaller photos, and a detailed description. The description mentions that the office is in a separate building, has a high ceiling, and is suitable for various business needs. It also lists amenities like internet, telephone, and a provider. The listing is categorized as 'Свободно В' (Free, Class B) and is located on the 3rd floor of a 1-story building. The listing is dated 07.25 and has 0 views.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/227429025/>

The screenshot shows a real estate listing on the cian.ru website. The main listing is for a commercial space with free designation (Свободное назначение, 440 м²) located at the intersection of Yasnaya and Polnaya streets in Moscow. The price is 90,000,240 RUB. The listing includes a large photograph of a building, a gallery of smaller photos, and a detailed description. The description mentions that the space is in the center of Moscow, has a high ceiling, and is suitable for various business needs. It also lists amenities like internet, telephone, and a provider. The listing is categorized as 'Свободно' (Free) and is located on the 2nd floor of a 1-story building. The listing is dated 29 авг. 13:50 and has 751 views.

## Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/237271050/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for an office space (Офис В+) with a total area of 830 m², located in the business center 'Ares (Ares)' in Moscow. The listing includes a large photograph of the building, a map showing the location, and a detailed description. The price is listed as 2 075 000 RUB per month. The listing also features a contact number (+7 901 129-72-52) and a 'Позвоните' button. There are several smaller listings visible on the right side of the page.

**Офис (В+), 830 м²**  
в бизнес-центре «Арес (Ares)»  
Москва, ЦАО, р-н Якиманка, Кадальцевская наб., 14К3 на карте  
Третьяковская 5 мин. пешком  
Новокузнецкая 9 мин. пешком  
Полная 6 мин. на транспорте

**2 075 000 Р/мес.**  
30 000 Р за м² в год

**ИПБО:**  
CENTR MSK  
Страна аренды: Нет отъезда  
Стаж работы: 2003 года  
Еще 204 объекта

**+7 901 129-72-52**

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены на Ваш Золотой  
в объявлении показан кратчайший маршрут

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

**Нанять сообщество**

**Рядом с офисом в торговом центре**  
12 мин. пешком до ст. «Александровский сад»  
Площадь: 100 кв.м.  
От: 100 000 руб./м²  
+7 995 125 21 90

**Деловой центр «Славянский»**  
Деловой центр от 2017 года в центре города  
Площадь: 200 кв.м.  
Инфраструктура: Бизнес-Бизнес  
Отзывы: 10  
+7 995 125 21 90

**Бизнес-центр «Славянский»**  
Деловой центр от 2017 года в центре города  
Площадь: 200 кв.м.  
Инфраструктура: Бизнес-Бизнес  
Отзывы: 10  
+7 995 125 21 90

<https://www.cian.ru/rent/commercial/239265879/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for an office space (Общепит) with a total area of 264 m², located in the business center 'Ares (Ares)' in Moscow. The listing includes a large photograph of the building, a map showing the location, and a detailed description. The price is listed as 600 000 RUB per month. The listing also features a contact number (+7 983 666-53-47) and a 'Позвоните' button. There are several smaller listings visible on the right side of the page.

**Общепит, 264 м²**  
в торговом-офисном комплексе «на ул. Петлинка, 3/4с1»  
Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Петлинка ул., 3/4С1 на карте  
Новокузнецкая

**600 000 Р/мес.**  
27 272 Р за м² в год

**ИПБО:**  
SSD  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2010 года  
Еще 1150 объектов

**+7 983 666-53-47**

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены на Ваш Золотой  
в объявлении показан кратчайший маршрут

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

**Нанять сообщество**

**Торговый центр**  
Продажа торговых/офисных помещений и зданий. Площадь от 100 кв.м.  
Площадь: 100 кв.м.  
От: 100 000 руб./м²  
+7 995 125 21 90

**Продажа офиса в торговом центре**  
15 мин. пешком до ст. «Александровский сад»  
Площадь: 100 кв.м.  
От: 100 000 руб./м²  
+7 995 125 21 90

**Деловой центр JAZZ**  
Продажа офиса от 40 до 120 кв.м.  
Земельная доля: 100 кв.м.  
Площадь: 100 кв.м.  
От: 100 000 руб./м²  
+7 995 125 21 90

<https://www.cian.ru/rent/commercial/240847603/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for an office space of 380 m² located at the intersection of Bolshaya Ordynka and VTC-1. The price is 950,000 RUB per month. The listing includes a floor plan, several photographs of the interior, and contact information for the agent. The text describes the office as being in a modern building with high ceilings, large windows, and a functional layout. It also mentions that the space is suitable for various business activities and has excellent infrastructure.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/239331382/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a free-use space of 264 m² located at the intersection of Bolshaya Polynka and VTC-1. The price is 650,000 RUB per month. The listing includes a photograph of the exterior of the building, several photographs of the interior, and contact information for the agent. The text describes the space as being in a historic building with a unique architectural style. It also mentions that the space is suitable for various business activities and has excellent infrastructure.

## 12. РИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



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

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

29 декабря 2007 г. № 1272-07  
*Дата* *№* *Намер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Круглов Николай Терентьевич**

Паспорт 46 02 №871020 выдан \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. оценщика)  
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области  
16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001  
*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

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

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

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

 *Исполнительный директор НП АРМО*  
*Должность уполномоченного лица*

Москва

 *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

07.02.2019 №24-02/19

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОБИКС"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Круглов Николай Терентьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

27.12.2007 г. за регистрационным № 862

(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 07.02.2019

Дата составления выписки 07.02.2019

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор



А.С. Бункин

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

АО «Обикс», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-09/003-ФНД РФ, Т3 № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.obikon.ru





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ИП № 409113

Настоящий диплом выдан

*Ивановой*  
*Ирине Сергеевне*

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с *28.09.2010* г. по *28.09.2010* г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в *(на) Методическом центре*  
*повышения квалификации и переподготовки руководителей кадров*  
образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования

и специализированной *академии им. П.В. Вилкова*  
по *направлению «Профессиональные навыки менеджера и специалиста*  
*в области профессионального образования*  
*работ и прав собственности. Специализированные*  
*«Специализация в сфере маркетинговых услуг и прав владения банками»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *28.09.2010* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Иванова*  
*Ирина Сергеевна*

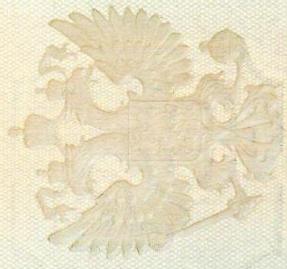
на ведение профессии *менеджер в сфере маркетинговых*  
*услуг и прав владения банками*  
*Специализация в сфере маркетинговых*  
*услуг и прав владения банками*  
специальности государственной  
аттестационной комиссии



Город *Москва*

*Ирина Сергеевна Иванова*  
директор

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *1980-10*

ИП № 409113



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38  
info@absolutins.ru КПП 772501001  
www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-005153/20**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005153/20 от 03.06.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Филоненко Виктор Евгеньевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, Заревый проезд, д. 6, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2020 г. по «17» июня 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.



Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:  
Филоненко Виктор Евгеньевич

(Филоненко В.Е.)

«03» июня 2020г.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4  
+7 (495) 987-18-38  
info@absolutins.ru  
www.absolutins.ru  
ИНН 7728178835  
КПП 772501001

**ПОЛИС № 022-073-005716/20**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005716/20 от 24.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС»)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» сентября 2020 г. по «01» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
ООО «Абсолют страхование»  
Первый Заместитель Генерального директора  
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

(подпись) М.П.  
«24» августа 2020г.  
(Кривошеев В.А.)

Страхователь:  
ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг»  
(ООО «ОБИКС»)  
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.  
«24» августа 2020г.  
(Слуцкий Д.Е.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.  
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Прошнуровано, пронумеровано

Всего \_\_\_\_\_ листов

Ген. Директор Слущкий Д.Е.

