

ОТЧЕТ №АБ-XXX/16 ОТ 28.06.2016 Г.

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ  
СТОИМОСТЕЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА,  
УЛ. НОВОДМИТРОВСКАЯ, Д. XX, КОРП. XX, В ЦЕЛЯХ  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**Заказчик:**

**ХХХХХ ДАВИД ГЕННАДИЕВИЧ**

**Исполнитель:**

**ООО «АПХИЛЛ»**

## СОДЕРЖАНИЕ

|  |           |
|--|-----------|
| <b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1. Задание на оценку .....   | 4         |
| 1.2. Применяемые стандарты оценки .....  | 4         |
| 1.3. Сведения об оценщике и Заказчике .....  | 4         |
| 1.4. Основные факты и выводы .....   | 5         |
| <b>РАЗДЕЛ 2. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>10</b> |
| 3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки .....   | 10        |
| 3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных .....  | 10        |
| 3.3. Анализ достаточности и достоверности информации .....   | 10        |
| 3.4. Расположение Объекта оценки .....   | 12        |
| 3.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....   | 15        |
| 3.6. Фотографии Объекта оценки .....   | 18        |
| <b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ПРИЕМЛЕМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В КАЧЕСТВЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА .....</b>   | <b>21</b> |
| 4.1. Перечень информации о потенциальном Объекте залога, необходимой кредитной организации при рассмотрении имущественного актива в качестве обеспечения ..... | 21        |
| 4.2. Методология анализа имущественных прав на предмет залога .....  | 21        |
| 4.3. Методология анализа ликвидности имущества .....   | 28        |
| 4.4. Заключение о приемлемости Объекта оценки в качестве предмета залога .....   | 29        |
| <b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>  | <b>31</b> |
| 5.1. Макроэкономический обзор по итогам I квартала 2016 г. ....  | 31        |
| 5.1.1. Основные показатели развития российской экономики .....   | 31        |
| 5.1.2. Динамика ВВП .....  | 32        |
| 5.1.3. Состояние промышленного производства .....  | 32        |
| 5.1.4. Уровень инфляции и динамика цен .....   | 34        |
| 5.1.5. Состояние денежно-кредитной сферы и курсы рубля .....   | 36        |
| 5.1.6. Потребительский спрос и доходы населения .....  | 36        |
| 5.1.7. Розничная торговля и платные услуги населению .....   | 37        |
| 5.1.8. Основные выводы .....   | 38        |
| 5.2. Анализ рынка офисной недвижимости г. москвы за 1 кв. 2016 г. ....   | 38        |
| 5.2.1. Общая ситуация на рынке .....   | 38        |
| 5.2.2. Основные события рынка .....  | 39        |
| 5.2.3. Предложение .....   | 40        |
| 5.2.4. Спрос .....   | 41        |
| 5.2.5. Коммерческие условия .....  | 42        |
| 5.2.6. Выводы и прогноз развития .....   | 43        |
| 5.3. Факторы, влияющие на спрос, предложение и цены .....  | 44        |
| <b>РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>46</b> |
| 6.1. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей .....  | 46        |
| 6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки .....   | 46        |
| 6.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества .....  | 47        |
| 6.3.1. Затратный подход .....  | 47        |
| 6.3.2. Сравнительный подход .....  | 49        |
| 6.3.3. Доходный подход .....   | 52        |
| 6.4. Этапы проведения оценки .....   | 52        |
| 6.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования .....  | 53        |
| 6.6. Выбор подходов к оценке .....   | 56        |
| <b>РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>   | <b>58</b> |
| 7.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода .....                                | 58        |

|  |           |
|--|-----------|
| 7.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж.....               | 58        |
| 7.2.1. Анализ рынка аналогичных объектов .....   | 58        |
| 7.2.2. Определение единицы и элементов сравнения .....   | 58        |
| 7.2.3. Внесение корректировок .....  | 60        |
| 7.3. Результаты определения рыночной стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках сравнительного подхода.....     | 61        |
| <b>РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....</b>              | <b>64</b> |
| 8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода ..... | 64        |
| 8.2. Определение потенциального валового дохода .....  | 64        |
| 8.3. Определение действительного валового дохода.....  | 67        |
| 8.4. Расчет чистого операционного дохода.....  | 67        |
| 8.5. Определение коэффициента капитализации .....  | 67        |
| 8.6. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода .....  | 68        |
| <b>РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>70</b> |
| 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов .....   | 70        |
| 9.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки .....   | 72        |
| <b>РАЗДЕЛ 10. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>  | <b>73</b> |
| 10.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки .....  | 73        |
| 10.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки.....   | 73        |
| 10.3. Расчет коэффициента ликвидности предмета залога .....  | 76        |
| 10.4. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки.....  | 78        |
| <b>РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>   | <b>79</b> |
| <b>РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....</b>  | <b>80</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ</b>   |           |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>  |           |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ</b>  |           |

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

|  |  |
|--|--|
| <b>Объект-оценки (состав объекта оценки):</b>  | Недвижимое имущество:<br>1) нежилое помещение общей площадью 177,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новодмитровская, д. XX, корп. XX, кадастровый (условный) номер: 77:02:002XXXX:XXXX;<br>2) нежилое помещение общей площадью 182,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новодмитровская, д. XX, корп. XX, кадастровый (условный) номер: 77:02:002XXXX:XXXX |
| <b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей:</b>                                 | См. Раздел 3   |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) объекта оценки:</b> | Право собственности, ограничения (обременения) не зарегистрированы   |
| <b>Имущественные права на Объект оценки:</b>   | Право собственности  |
| <b>Цель оценки:</b>  | Определение рыночной и ликвидационной стоимостей в целях обеспечения кредитных обязательств  |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>         | Для предоставления в кредитную организацию. Заказчик не может использовать настоящий Отчет (или любую его часть) для других целей  |
| <b>Вид стоимости:</b>  | Рыночная и ликвидационная, возможные границы интервала рыночной стоимости не указываются <sup>1</sup>  |
| <b>Дата оценки:</b>  | «27» июня 2016 г.  |
| <b>Период проведения оценки:</b>   | 3 (Три) рабочих дня, начиная с даты «27» июня 2016 г.  |
| <b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>                         | См. Раздел 2   |

### 1.2. Применяемые стандарты оценки

|   |   |
|---|---|
| <b>Применяемые стандарты оценки:</b>            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.05.2015 г.</li> <li>2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г.</li> <li>3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г.</li> <li>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 г.</li> <li>5. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01.06.2015 г.</li> <li>6. Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС»</li> </ol> |
| <b>Обоснование применения стандартов оценки</b> | Согласно законодательству РФ, в области оценочной деятельности, ФСО №1-3, 7, 9 обязательны для применения всеми оценщиками; согласно внутреннему регламенту НП «СРОО «ЭС», Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС» обязательны для применения всеми членами НП «СРОО «ЭС»  |

### 1.3. Сведения об оценщике и Заказчике

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Исполнитель:</b>                  | Общество с ограниченной ответственностью «Апхилл». (ОГРН: 1097746622643, дата присвоения ОГРН: 14.10.09 г.) ИНН: 7708706445, КПП: 770801001 |
| <b>Место нахождения Исполнителя:</b> | 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34  |
| <b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>   | 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 34  |

<sup>1</sup> Выполнение п. 30 ФСО-7 не требуется.

|   |   |
|---|---|
| <b>Фактический адрес:</b>   | 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1  |
| <b>Контактная информация Исполнителя:</b>   | +7 (495) 22-777-92, www.uphill.ru, e-mail: info@uphill.ru   |
| <b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>  | Р/с: 4070 2810 5014 0000 6959 в АО «АЛЬФА-БАНК»,<br>к/с: 3010 1810 2000 0000 0593, БИК: 044525593   |
| <b>Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:</b>                                 | Страховой полис ОСАО «РЕСО-Гарантия» №922/974849166 от 17.09.2015г. добровольного страхования ответственности юридического лица.<br>Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г.<br>Страховая сумма: 100 000 000 руб.  |
| <b>Оценщик:</b>   | Вусов Александр Владимирович  |
| <b>Место нахождения Оценщика:</b>   | 107031, г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 19, стр. 1  |
| <b>Информация о членстве Исполнителя (оценщика) в саморегулируемой организации оценщиков:</b>           | Является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», включен в реестр оценщиков «03» июня 2013 г. за регистрационным №1018 (Свидетельство НП «СРОО «ЭС»)   |
| <b>Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков:</b>   | 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2  |
| <b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика:</b>                       | Полис обязательного страхования ответственности оценщика №922/974842128, выдан ОСАО «РЕСО-Гарантия» по договору №922/974842128 от 17.09.2015 г. Срок действия: с «03» октября 2015 г. по «02» октября 2016 г. Лимит ответственности: 30 000 000 руб.  |
| <b>Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:</b>  | Диплом о высшем профессиональном образовании ВСГ 0196829. Выдан Московской Финансово-Промышленной академией 27 июня 2008 г. Квалификация: Экономист по специальности «Финансы и кредит». Специализация: Оценка собственности.<br>Свидетельство о повышении квалификации №95558. Выдано Московским государственным университетом технологии и управления им. К. Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность» 16 октября 2012 г. |
| <b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>  | 8 лет   |
| <b>Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком:</b>                                     | Трудовой договор между Вусовым А. В. и ООО «Апхилл» №01/09-О от «16» октября 2009 г.  |
| <b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах:</b> | Вусов Александр Владимирович, квалификация – Руководитель проектов, участвовал в подготовке расчетных таблиц, отраслевого обзора, формировании отчета   |
| <b>Заказчик:</b>  | XXXXX Давид Геннадиевич   |
| <b>Паспортные данные Заказчика:</b>   | Адрес регистрации: г. Москва, ул. XXXXXXXX, д. XX, кв. XX.<br>Паспорт гражданина РФ: XXXX XXXXXX, выдан Отделом внутренних дел «XXXXXXX» города Москвы, дата выдачи 31.10.2003, код подразделения 772–XXX   |

## 1.4. Основные факты и выводы

|  |  |
|--|--|
| <b>Объект-оценки (состав объекта оценки):</b>  | Недвижимое имущество:<br>1) нежилое помещение общей площадью 177,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новодмитровская, д. XX, корп. XX, кадастровый (условный) номер: 77:02:002XXXX:XXXX;<br>2) нежилое помещение общей площадью 182,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Новодмитровская, д. XX, корп. XX, кадастровый (условный) номер: 77:02:002XXXX:XXXX |
| <b>Правообладатель оцениваемого имущества:</b> | XXXXX Давид Геннадиевич  |
| <b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>            | «28» июня 2016 г.  |
| <b>Дата составления Отчета:</b>                | «28» июня 2016 г.  |

|   |  |
|---|--|
| <b>Срок действия Отчета</b>   | 6 мес. после даты составления Отчета   |
| <b>Основание для проведения оценки:</b>   | Договор №АБ-XXX/16 от «27» июня 2016 г. между ХХХХХ Д. Г. и ООО «Апхилл»                                 |
| <b>Балансовая стоимость Объекта оценки, руб.:</b>   | Не применима для настоящего отчета   |
| <b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС (18%)):</b> | 37 059 120 (Тридцать семь миллионов пятьдесят девять тысяч сто двадцать) руб.                            |
| <b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС (18%)):</b>      | 29 516 194 (Двадцать девять миллионов пятьсот шестнадцать тысяч сто девяносто четыре) руб.               |
| <b>Результат оценки стоимости Объекта оценки, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС (18%)):</b>     | Не применялся  |
| <b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки (без учета НДС (18%)):<sup>2</sup></b>              | <b>33 287 657 (Тридцать три миллиона двести восемьдесят семь тысяч шестьсот пятьдесят семь) руб.</b>     |
| <b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки (с учетом НДС (18%)):</b>                           | <b>39 279 435 (Тридцать девять миллионов двести семьдесят девять тысяч четыреста тридцать пять) руб.</b> |
| <b>Итоговая величина ликвидационной стоимости Объекта оценки на дату оценки:</b>  | <b>24 529 131 (Двадцать четыре миллиона пятьсот двадцать девять тысяч сто тридцать один) руб.</b>        |

**А. В. Вусов**

**Оценщик  
Руководитель проектов**

**А. А. Сёмин**

**Генеральный директор  
ООО «Апхилл»**

<sup>2</sup> Детализация итоговых стоимостей по каждому объекту представлена в Таблице 1.1.

## РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком:

- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXX от «25» декабря 2015 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXX от «25» декабря 2015 г.;
- копия Договора купли-продажи нежилых помещений №XXX-XXXX-XXX-XXX от «14» октября 2015 г.;
- копия Кадастрового паспорта помещения №XX/XXX/XX-XXXXXX от «10» ноября 2014 г.;
- копия Кадастрового паспорта помещения №XX/XXX/XX-XXXXXX от «10» ноября 2014 г.

### 3.2. Перечень использованных при проведении оценки данных

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об Объектах оценки, полученной от Заказчика, при визуальном осмотре Объектов оценки и в ходе независимых исследований, проведенных Исполнителем. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Исполнителя и собственным опытом Исполнителя. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены по результатам осмотра объектов оценки, а также на основании следующих правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

**Таблица 3.1. Перечень использованных при проведении оценки данных**

| № п/п | Перечень данных            | Источник информации  |
|-------|----------------------------|--|
| 1     | Правовая информация        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXX от «25» декабря 2015 г.;</li> <li>▪ копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXX от «25» декабря 2015 г.;</li> <li>▪ копия Договора купли-продажи нежилых помещений №XXX-XXXX-XXX-XXX от «14» октября 2015 г.</li> </ul> |
| 2     | Технические характеристики | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ копия Кадастрового паспорта помещения №XX/XXX/XX-XXXXXX от «10» ноября 2014 г.;</li> <li>▪ копия Кадастрового паспорта помещения №XX/XXX/XX-XXXXXX от «10» ноября 2014 г.</li> </ul>  |
| 3     | Рыночная информация        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций;</li> <li>▪ Ссылки на конкретные источники информации указаны далее по тексту Отчета</li> </ul>  |

### 3.3. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщик должен учитывать полноту и достоверность исходной информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

**Полнота**<sup>3</sup> — полная мера, полный состав, предельное потребное количество, исчерпывающая достаточность.

**Достаточный**<sup>3</sup> — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

**Достаточный**<sup>3</sup> — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

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

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, и информации, полученной в результате визуального осмотра некоторых объектов), необходимой для оценки.

Перечень предоставленной Заказчиком информации:

- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXXX от «25» декабря 2015 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXXX от «25» декабря 2015 г.;
- копия Договора купли-продажи нежилых помещений №XXX-XXX-XXX-XXX от «14» октября 2015 г.;
- копия Кадастрового паспорта помещения №XX/XXX/XX-XXXXXXX от «10» ноября 2014 г.;
- копия Кадастрового паспорта помещения №XX/XXX/XX-XXXXXXX от «10» ноября 2014 г.

Анализ показал, что необходимая информация для определения качественных и количественных характеристик Объекта оценки предоставлена, а также использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости Объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки, указанной в Отчете об оценке.

2. Анализ достоверности информации.

**Достоверный**<sup>3</sup> — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

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

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах, также предоставленных Заказчиком, на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

<sup>3</sup> Толковый словарь русского языка: В 4 т./ Под ред. Д. Н. Ушакова. — М.: Гос. ин-т «Сов. энцикл.» ОГИЗ; Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1935-1940. Электронная версия взята с сайта [www.usakovdictionary.ru](http://www.usakovdictionary.ru)

### 3.4. Расположение Объекта оценки

#### Краткая характеристика района, в котором расположен Объект оценки<sup>4</sup>

Объект оценки расположен в Бутырском районе Северо-восточного административного округа г. Москвы. Расположение района на карте г. Москвы показано на рисунке 3.1.

**Бутырский район** — район в Северо-Восточном административном округе города Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование «Бутырское». Территория района расположена к северу от Третьего транспортного кольца между железными дорогами Савёловского и Ленинградского направлений. Один из старых районов Москвы (упоминается с 1700 года).

Название района сложилось исторически: В старину «бутырками» называли небольшие селения, отделённые от города лесом или полем.

Границы района проходят по трём участкам железных дорог — Октябрьской, Савёловской и Рижской, что нашло отражение в его гербовом знаке.

В районе имеются три станции метрополитена (Савёловская, Дмитровская, Тимирязевская), две железнодорожные платформы (Тимирязевская, Останкино; также вплотную к району примыкают платформы Станколит и Дмитровская), один вокзал — Савёловский, по территории района проходит 7 маршрутов автобусов и 6 троллейбусов.

Также на территории района расположено две станции пущенной в 2004 году монорельсовой системы — Тимирязевская и Улица Милашенкова.

Значительную часть территории района занимает промзона «Огородный проезд», в которой расположена большая часть из 200 предприятий, организаций и учреждений, зарегистрированных в районе. Крупных и средних предприятий — 64, среди них предприятия пищевой промышленности: завод «Карат» (производитель плавленых сыров), Останкинский молочный комбинат, Останкинский мясоперерабатывающий комбинат, Останкинский завод бараночных изделий, предприятие по выпуску мороженого Baskin Robbins (бывший Хладокомбинат №9), Хлебозавод №9; ранее на территории района размещались крупные машиностроительные заводы «Станколит» и «Борец», а также Останкинский пивоваренный завод.

Достаточно развита сеть предприятий потребительского рынка и услуг. Обеспеченность торговыми площадями на 1 тысячу жителей составляет по продовольственной сети 198%, по непродовольственной — 820%.

<sup>4</sup> Информация составлена с использованием свободной энциклопедии «Википедия» (ru.wikipedia.org) и интернет-источников: mosopen.ru, www.mos.ru.

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы показано ниже (рисунок 3.2).

**Рисунок 3.2. Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы**



Источник: [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru)

На основании изложенной информации составлена характеристика местоположения Объекта оценки, представленная в таблице ниже.

**Таблица 3.2. Местоположение Объекта оценки**

| Наименование                                   | Характеристика   |
|--|--|
| Месторасположение                              | г. Москва, ул. Новодмитровская, д. XX, корп. XX  |
| Типичное использование окружающей недвижимости | Офисная, торговая и складская застройка  |
| Обеспеченность инфраструктурой                 | Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями: водоснабжение, электроснабжение, канализация                                   |
| Транспортная и пешеходная доступность          | Объект оценки расположен на первой линии домов по улице Новодмитровская. Ближайшие к Объекту оценки станции метрополитена: «Дмитровская» – 880 м |
| Близость к основным транспортным магистралям   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 610 м до ул. Бутырская;</li> <li>▪ 1,8 км до ТТК</li> </ul>   |
| Экономическое местоположение                   | Объект расположен в зоне сложившегося района   |
| Плотность застройки                            | Средняя плотность застройки  |
| Состояние окружающей среды (локальное)         | Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по г. Москве. Уровень шума допустимый  |
| Социальная инфраструктура                      | Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры  |
| Обеспеченность общественным транспортом        | Средняя  |
| Состояние прилегающей территории               | Хорошее  |

### 3.6. Фотографии Объекта оценки



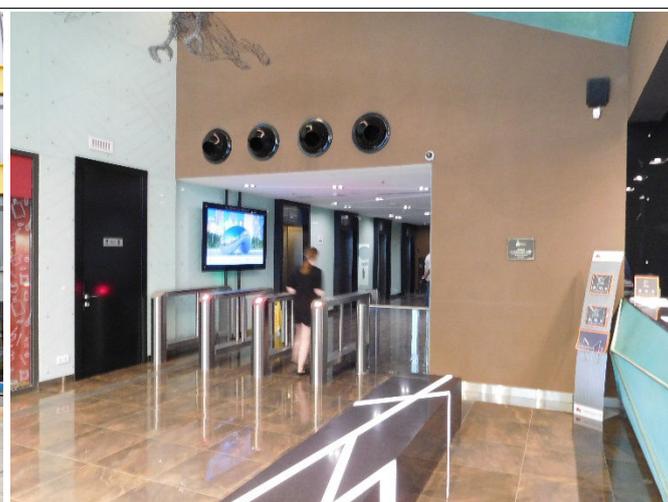
Фотография 3.1. Внешний вид здания



Фотография 3.2. Внешний вид здания с адресным указателем



Фотография 3.3. Внешний вид здания



Фотография 3.4. Внутренние помещения здания



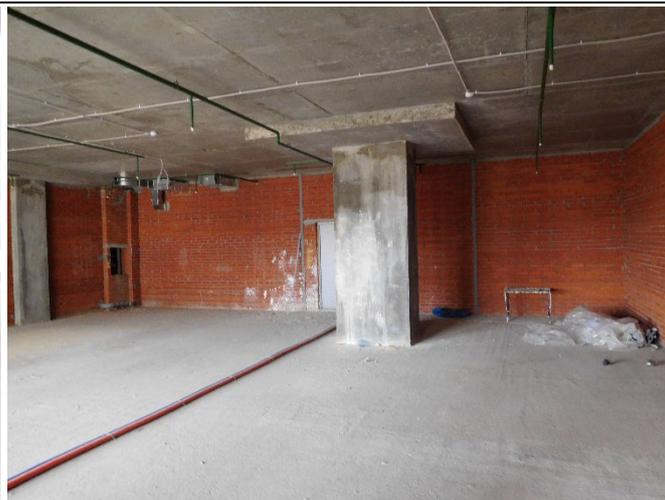
Фотография 3.5. Внутренние помещения здания



Фотография 3.6. Оцениваемое помещение площадью 177,5 кв. м



**Фотография 3.7. Оцениваемое помещение площадью 177,5 кв. м**



**Фотография 3.8. Оцениваемое помещение площадью 177,5 кв. м**



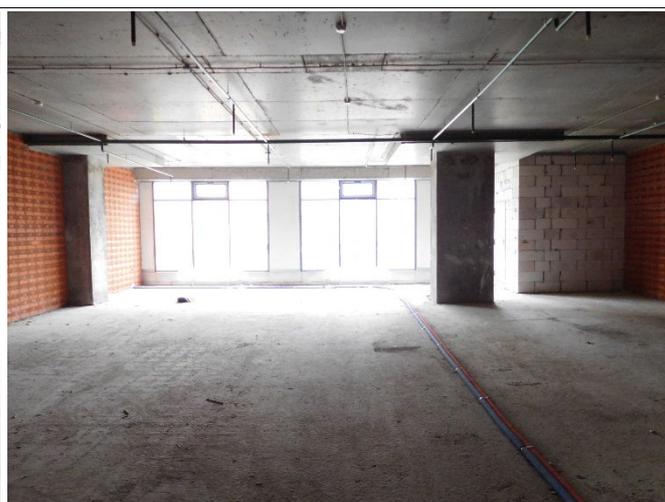
**Фотография 3.9. Оцениваемое помещение площадью 177,5 кв. м**



**Фотография 3.10. Оцениваемое помещение площадью 177,5 кв. м**



**Фотография 3.11. Оцениваемое помещение площадью 177,5 кв. м**



**Фотография 3.12. Оцениваемое помещение площадью 182,5 кв. м**

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ПРИЕМЛЕМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В КАЧЕСТВЕ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

### 4.1. Перечень информации о потенциальном Объекте залога, необходимой кредитной организации при рассмотрении имущественного актива в качестве обеспечения<sup>6</sup>

При рассмотрении имущественного актива в качестве потенциального обеспечения (объекта залога) кредитной сделки для принятия решения кредитной организации необходимо иметь информацию о следующих характеристиках объекта залога.

1. Методология правового анализа предмета залога:
  - приемлемость имущественного актива в качестве предмета залога;
  - легитимность юридического лица либо иного участника гражданского оборота выступать залогодателем на предмет залога;
  - обременения (ограничения) на предмет залога.
2. Ликвидность предмета залога.
3. Прогноз изменения стоимости предмета залога во времени.
4. Определение размера издержек, сопряженных с процессом обращения взыскания на предмет залога.
5. Рыночная и ликвидационная стоимость предмета залога.

Настоящий раздел содержит методологические положения анализа указанных выше характеристик предмета залога (за исключением п.п. 3, 4, 5, которые раскрываются Исполнителем в других разделах Отчета).

### 4.2. Методология анализа имущественных прав на предмет залога

#### Приемлемость имущественного актива в качестве предмета залога.

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с положениями которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе.

К объектам оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. относятся: отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Основные положения о залоге в Российской Федерации регулируются Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом №367-ФЗ от 21.12.2013 г.

<sup>6</sup> Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации Российских банков (АРБ) по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011); размещение: [http://arb.ru/site/docs/other/Kom36\\_Rekom-2011-12-22.pdf](http://arb.ru/site/docs/other/Kom36_Rekom-2011-12-22.pdf).

Положения о залоге недвижимого имущества (ипотеки) регулируются Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г.

В соответствии с вышеуказанными нормативно-правовыми актами залогом признается способ обеспечения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными законом.

Статья 336 ГК РФ определяет предметом залога всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за исключением имущества, изъятого из оборота, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом. Залог отдельных видов имущества, в частности имущества граждан, на которое не допускается обращение взыскания, может быть законом запрещен или ограничен. Статья 4 Федерального закона «О залоге» также устанавливает, что залог может устанавливаться в отношении требований, которые возникнут в будущем, при условии, если стороны договорятся о размере обеспечения залогом таких требований.

### **Недвижимое имущество**

В соответствии со статьей 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом законодатель определил, что часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или законом.

Гражданский кодекс РФ, а именно ст. 130, относит к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Необходимо отметить, что в соответствии со статьей 165 ГК РФ несоблюдение нотариальной формы и требования о государственной регистрации сделки с землей и недвижимым имуществом влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки только одновременной с ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка (ст.69 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

Правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При исследовании приемлемости объекта недвижимого имущества, в частности здания, строения, нежилого помещения, в качестве предмета залога могут возникать следующие моменты:

1. Необходимость получения согласия собственника земельного участка на залог права аренды земельного участка, в соответствии с абзацем 1 п.п.1.1 статьи 62 ФЗ «Об ипотеке (залоге

## РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА

### 5.1. Макроэкономический обзор по итогам I квартала 2016 г.

#### 5.1.1. Основные показатели развития российской экономики

По сведениям Министерства экономического развития РФ (далее — Минэкономразвития России), имеются следующие фактические данные по основным макроэкономическим показателям за I квартал 2016 г., относительно соответствующего периода прошлого года.

**Таблица 5.1. Макроэкономические показатели, % к соответствующему периоду предыдущего года**

| Показатели   | 2015 год           |                   |         | 2016 год            |   |                    |
|--|--------------------|-------------------|---------|---------------------|---|--------------------|
|  | март               | январь-март       | февраль | март                | март<br>(с искл. сезон. и календ. факт. к пред. п-ду) <sup>14</sup> | январь-март        |
| ВВП <sup>1</sup>   | 96,5               | 97,2              | 100,0   | 98,2                | -0,1  | 98,6               |
| Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>15</sup>                           | 101,2              | 107,4             | 100,6   | 100,5               |   | 102,1              |
| Индекс промышленного производства <sup>16</sup>                                      | 99,4               | 99,6              | 101,0   | 99,5                | 0,2   | 99,4               |
| Обрабатывающие производства  | 98,1               | 98,4              | 99,0    | 97,2                | 0,0   | 96,9               |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства                                    | 104,2              | 103,5             | 103,1   | 102,7               | 0,0   | 102,8              |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство» <sup>17</sup>                      | 95,1               | 95,0              | 100,4   | 98,6                | 0,0   | 98,4               |
| Ввод в действие жилых домов  | 127,4              | 127,4             | 127,4   | 127,4               |   | 83,7               |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>18</sup>                       | 97,6               | 97,6              | 97,6    | 97,6                | 97,6  | 97,6               |
| Реальная заработная плата работников организаций                                     | 89,4               | 91,0              | 100,6   | 101,6 <sup>19</sup> | -0,2  | 99,5 <sup>6</sup>  |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб. | 32642              | 31566             | 33873   | 35570 <sup>6</sup>  |   | 34024 <sup>6</sup> |
| Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)            | 5,9                |                   | 5,8     | 6,0                 | 5,6   |                    |
| Оборот розничной торговли  | 91,1               | 93,0              | 95,7    | 94,2                | -1,0  | 94,6               |
| Объем платных услуг населению  | 99,5 <sup>20</sup> | 99,7 <sup>7</sup> | 100,4   | 98,7                | -0,7  | 98,6               |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США   | 32,9               | 90,2              | 20,2    | 22,1 <sup>21</sup>  |   | 59,3 <sup>8</sup>  |
| Импорт товаров, млрд. долл. США  | 17,1               | 44,7              | 12,8    | 15,2 <sup>8)</sup>  |   | 37,8 <sup>8)</sup> |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                                       | 54,5               | 52,8              | 30,3    | 36,4                |   | 31,8               |

Источник: данные Минэкономразвития России

<sup>14</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>15</sup> Февраль, март - в % к предыдущему месяцу, январь-март – в % к декабрю предыдущего года.

<sup>16</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

<sup>17</sup> Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

<sup>18</sup> Предварительные данные.

<sup>19</sup> Оценка Росстата.

<sup>20</sup> Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

<sup>21</sup> Оценка.

### 5.1.2. Динамика ВВП

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил - 0,1 процента.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 процента. В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4% к соответствующему периоду прошлого года.

В использовании ВВП в 2015 году – по сравнению с 2014 годом - произошел структурный сдвиг в сторону снижения расходов на конечное потребление и валового накопления при увеличении доли чистого экспорта. Доля потребительских расходов и валового накопления снизилась до 71,7% и 20,1% ВВП (2014 г. – 72,4% и 21,0% ВВП), соответственно, при увеличении чистого экспорта до 8,2% ВВП (2014 г. – 6,6% ВВП).

#### Рисунок 5.1. Динамика и структура элементов использования ВВП

|  | 2015 год               |                         | 2014 год               |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | динамика <sup>2)</sup> | структура <sup>3)</sup> | динамика <sup>2)</sup> | структура <sup>3)</sup> |
| <b>Валовой внутренний продукт</b>  | <b>96,3</b>            | <b>100</b>              | <b>100,7</b>           | <b>100</b>              |
| в том числе:   |                        |                         |                        |                         |
| расходы на конечное потребление домашних хозяйств  | 92,5                   | 71,7                    | 101,1                  | 72,4                    |
| государственного управления некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства | 90,4                   | 52,7                    | 101,5                  | 53,3                    |
| валовое накопление   | 98,2                   | 18,7                    | 100,2                  | 18,8                    |
| валовое накопление основного капитала <sup>1)</sup>                                      | 100,5                  | 0,3                     | 100,0                  | 0,3                     |
| экспорт  | 81,3                   | 20,1                    | 92,0                   | 21,0                    |
| импорт   | 92,4                   | 21,3                    | 97,4                   | 21,3                    |
|  | 103,6                  | 28,9                    | 100,6                  | 27,5                    |
|  | 74,3                   | 20,7                    | 92,4                   | 20,9                    |

<sup>1)</sup> Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.

<sup>2)</sup> В % к соответствующему периоду предыдущего года.

<sup>3)</sup> В % к ВВП, рассчитанному методом использования доходов.

Источник: данные Минэкономразвития России

### 5.1.3. Состояние промышленного производства

Индекс промышленного производства, по данным Росстата, снизился в марте на 0,5% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, в I квартале падение составило 0,6 процента. Добыча полезных ископаемых на протяжении I квартала оставалась в зоне роста (+3,4%, г/г), в то время как обрабатывающие производства показали за аналогичный период соизмеримые темпы падения (-3,1%, г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам трех месяцев вышло в положительную область (0,6%, г/г).

Вновь обострилась ситуация с задолженностью по заработной плате: увеличение за март составило 35,4%, а общий объем достиг 4471 млн. рублей. Как и в январе текущего года основной рост произошел по виду деятельности «Транспорт» (70,7% от общего объема увеличения задолженности).

Норма сбережений с исключением сезонного фактора в марте текущего года достигла максимального за последние 5 лет значения – 15,7% от располагаемых доходов. Последний раз более высокое значение было зафиксировано лишь в январе 2011 года.

Сокращение доходов населения и сохранение высокой нормы сбережения говорит о сохранении сберегательной модели поведения населения и оказывает сдерживающее влияние на потребительский спрос.

### 5.1.7. Розничная торговля и платные услуги населению

Сокращение оборота розничной торговли в марте текущего года ускорилось до -5,8% в годовом выражении. Вместе с тем необходимо отметить плавное восстановление потребительского спроса в I квартале текущего года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. По итогам января-марта 2016 г. оборот розничной торговли снизился на 5,4% (в январе-марте 2015 г. - на 7,0%).

В марте по сравнению с аналогичным периодом прошлого года оборот пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями снизился на 4,5% (в I квартале 2015 г. - на 6,8%), по непродовольственным товарам – на 6,2% (в I квартале 2015 г. – на 7,2%).

#### Рисунок 5.5. Оборота розничной торговли, %

| %, г/г   | 2015   |         |       |       | 2016   |         |      |
|--|--------|---------|-------|-------|--------|---------|------|
|  | январь | февраль | март  | год   | январь | февраль | март |
| Оборот розничной торговли всего                                    | -4,4   | -7,4    | -8,9  | -10,0 | -6,0   | -4,3    | -5,8 |
| Оборот пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями | -5,3   | -7,5    | -7,6  | -8,9  | -5,4   | -3,0    | -5,0 |
| Оборот розничной торговли непродовольственными товарами            | -3,5   | -7,5    | -10,2 | -11,0 | -6,5   | -5,6    | -6,5 |

Источник: данные Минэкономразвития России

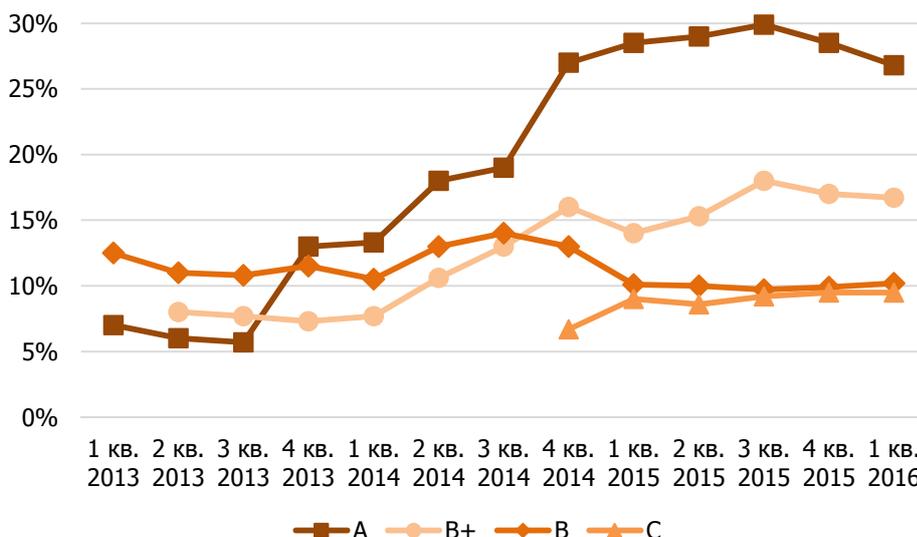
Структура оборота розничной торговли в марте практически не изменилась. Доля оборота розничной торговли пищевыми продуктами составила 49,6% (в марте 2015 г. – 49,5%), доля оборота непродовольственных товаров - 50,4% (в марте 2015 г. – 50,5%).

По итогам марта 2016 г. оборот розничной торговли по-прежнему формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями (92,9%), осуществляющих свою деятельность вне рынка, их динамика оборота в марте 2016 г. составила 95,1% (в марте 2015 г. -91,6%). Доля розничных рынков и ярмарок продолжает снижаться, и в марте 2016 г. она составила 7,1% (в марте 2015 г – 8,0%), и их динамика снизилась на 16,4% (в марте 2015 г. снижение - на 14,5%).

В марте динамика объема платных услуг населению вновь вернулась в отрицательную область (-1,3%, г/г) после незначительного роста в феврале (0,4%, г/г). В I квартале 2016 г. сохранилась отрицательная динамика объема платных услуг населению и по сравнению с I кварталом 2015 г. их объем уменьшился на 1,4% (в I квартале 2015 г. наблюдалось снижение на 0,3%).

Объем услуг связи снизился на 3,8%, жилищных – на 0,8%, коммунальных – на 0,2 процента. Транспортные услуги продемонстрировали положительную динамику, и их рост составил 0,3 процента.

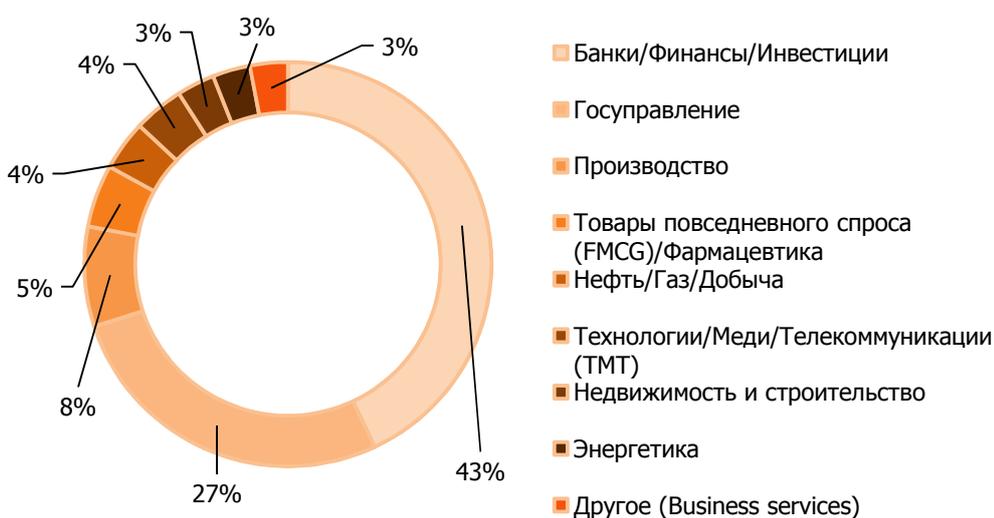
**График 5.8. Динамика уровня вакансии по классам, %**



Источник: данные компании NAI Becar

На рынке наблюдается активность компаний, имеющих государственное участие: их доля в общем объеме сделок по аренде и покупке офисных площадей выросла с 5% в 2014 г. до 36% в 2015 г. По итогам I квартала 2016 г. она также весьма значительна: за счет нескольких крупных сделок показатель достиг 73% (149,8 тыс. м2). Высокая активность указанных организаций на рынке обусловлена стремлением сократить расходы на аренду офисных помещений, а также частично может быть связана с недавней инициативой правительства РФ запретить госкомпаниям строительство зданий для размещения собственных офисов.

**Диаграмма 5.9. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании**



Источник: данные компании Knight Frank Research

### 5.2.5. Коммерческие условия

В 1 кв. 2016 г. во всех сегментах, кроме класса С, продолжилось снижение арендных ставок – на 6% для классов В+ и В и на 12,5% - в классе А.

## РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 6.1. Понятие рыночной и ликвидационной стоимостей

При использовании понятия «стоимости» при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в указанных ниже нормативных документах.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Согласно вышеуказанным документам, при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытый рынок в форме 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.

Определение **ликвидационной стоимости** приводится в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №2, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

При определении **ликвидационной стоимости** объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

### 6.2. Общие понятия, используемые в процессе оценки

Общие понятия оценки представлены в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ФСО №1, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Цена** — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость Объекта оценки** — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** — стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки

**Допущение** — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

## 6.3. Характеристика подходов к оценке недвижимого имущества

### 6.3.1. Затратный подход

**Затратный подход** — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Стоимость Объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{зп} = ЗЗ (ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.}^{22},$$

где:

**$C_{зп}$**  – стоимость Объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

**ЗЗ (ЗВ)** – затраты на замещение (воспроизводство);

**СИ** – совокупный износ Объекта оценки;

**$C_{зем.уч.}$**  – стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

### Характеристика основных понятий затратного подхода

<sup>22</sup> Примечание. В ряде случаев, указанных далее, стоимость земельного участка может быть равна нулю:

- если определяется стоимость акций, а земельный участок не является основным средством;
- если земельный участок принадлежит на праве бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения;
- если просрочен договор аренды земельного участка;
- если определяется стоимость в целях страхования;
- если определяется стоимость для РСБУ; в соответствии с приказом Минфина РФ №91Н от 13.10.2003 г., раздел 3, п.43 «Земельные участки и объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы) переоценке не подлежат».

Проведение оценки состоит из следующих этапов:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе возможный осмотр Объекта оценки;
- в) составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки, о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются;
- г) анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относится Объект оценки;
- д) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- е) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- ж) составление Отчета об оценке.

## **6.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования**

Наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование Объекта оценки с наилучшей отдачей, при непрременном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа.

**Юридическая правомочность**, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

**Физическая возможность (осуществимость)** — возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

**Финансовая целесообразность (выгодность)** — рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

**Максимальная продуктивность (эффективность)** — кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

I этап — анализ наилучшего использования участка земли как условно свободного (незастроенного);

II этап — анализ наилучшего использования для этого же участка, но с существующими улучшениями.

Рассматриваемый земельный участок, на котором располагается Объект оценки, относится к категории земель населенных пунктов, разрешенный вид использования предполагает возможность размещения недвижимости нежилого назначения.

### **Анализ земельного участка как условно свободного**

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 5.10.2001 года №136-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ.

## **РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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

В результате анализа рынка Исполнитель обосновал в п. 6.6 Отчета использование в рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества метод прямого сравнительного анализа продаж. Методика применения данного подхода описана в п. 6.3.2 Отчета.

#### **Алгоритм расчета методом прямого сравнительного анализа продаж**

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

1. Анализ рынка аналогичных объектов.
2. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
3. Последовательное внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектом-аналогом.
4. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

### **7.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества методом прямого сравнительного анализа продаж**

#### **7.2.1. Анализ рынка аналогичных объектов**

В процессе реализации **1-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: [www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.g2p.ru](http://www.g2p.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.officecenter.ru](http://www.officecenter.ru), [www.globus-n.ru](http://www.globus-n.ru) и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В качестве объекта недвижимости в рамках настоящего Отчета признаются нежилые помещения, расположенные в бизнес-центрах.

Учитывая тот факт, что одним из основных факторов, влияющих на формирование стоимости офисных объектов, является наличие удобных подъездных путей, близость к станциям городского общественного транспорта, в качестве объектов-аналогов были подобраны сопоставимые по данному критерию объекты.

В указанных выше источниках Исполнителем были изучены предложения к продаже аналогичных объектов, расположенных в г. Москве. На основе анализа Исполнитель выявил объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом недвижимости, из которых была подготовлена выборка объектов, являющихся аналогами оцениваемого объекта недвижимости.

#### **7.2.2. Определение единицы и элементов сравнения**

В процессе реализации **2-го этапа** применения метода прямого сравнительного анализа продаж Исполнитель обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым сравнивался оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогам.

В результате анализа Исполнитель выбрал для Объекта оценки единицу сравнения — 1 кв. м общей площади помещения, т. к. это стандартная мера площади, принятая в РФ и на рынке недвижимости.

Основные элементы сравнения Объекта оценки и аналогов:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)
- период предложения;
- характеристики местоположения;
- общая площадь;
- техническое и инженерное оснащение;
- состояние/уровень отделки.

### **Состав передаваемых прав на объект недвижимости**

При наличии разницы в передаваемых имущественных правах на Объект оценки и объекты-аналоги применяется корректировка для учета разницы в передаваемых правах.

### **Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)**

Информация о ценах продажи объектов недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих ценах недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа обычно используются цены предложения к продаже объектов недвижимости на сравниваемые объекты. Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя.

### **Период предложения**

Период предложения объектов-аналогов может не совпадать с моментом проведения оценки объекта недвижимости, при этом необходимо учитывать тенденции изменения цен на рынке в течение периода оценки.

### **Характеристики местоположения**

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

### **Общая площадь**

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

### **Техническое и инженерное оснащение**

Отсутствие хотя бы одного компонента необходимых коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция) существенно снижает уровень комфорта зданий. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости.

**Таблица 7.4. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

| №  | Характеристики   | Объект оценки  | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2   | Объект-аналог №3   | Объект-аналог №4  |
|----|--|--|---|--|--|---|
| 1  | Объект   | Офисные помещения  | Офисные помещения   | Офисные помещения  | Офисные помещения  | Офисные помещения   |
| 2  | Фотография объекта   |   |   |   |   |    |
| 3  | Описание объекта   | Офисные помещения, расположенные в бизнес-центре "Савеловский сити". Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисные помещения, расположенные в бизнес-центре "Савеловский сити". Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути    | Офисные помещения, расположенные в бизнес-центре "Савеловский сити". Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисные помещения, расположенные в бизнес-центре "Савеловский сити". Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисные помещения, расположенные в бизнес-центре "Савеловский сити". Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути  |
| 4  | Источник информации  | Данные Заказчика и результаты осмотра объекта  | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a><br>АН "ILM Advisors", т. +7 (495) 648-62-84 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a><br>т. +7 (495) 213-80-14                 | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a><br>АН "ILM Advisors", т. +7 (495) 648-62-84    | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a><br>АН "ASG Realty", т. +7 (495) 255-14-96 |
| 5  | Ссылка   | -  | <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13664386">http://www.cian.ru/sale/commercial/13664386</a>                                   | <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14608213">http://www.cian.ru/sale/commercial/14608213</a>                                | <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14782671">http://www.cian.ru/sale/commercial/14782671</a>                                      | <a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14644186">http://www.cian.ru/sale/commercial/14644186</a>                                 |
| 6  | Цена предложения объекта без учета НДС, руб.   | -  | <b>68 135 593</b>   | <b>34 216 102</b>  | <b>16 864 407</b>  | <b>29 491 525</b>   |
| 7  | Цена предложения объекта без учета НДС, руб./кв.м  | -  | <b>110 610</b>  | <b>105 932</b>   | <b>168 644</b>   | <b>122 881</b>  |
| 8  | Состав передаваемых прав   | Право собственности  | Право собственности   | Право собственности  | Право собственности  | Право собственности   |
| 9  | Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)  | Сделка   | Предложение -7,0%   | Предложение -7,0%  | Предложение -7,0%  | Предложение -7,0%   |
| 10 | Условия продажи (предложения)  | Рыночные   | Рыночные 0,0%   | Рыночные 0,0%  | Рыночные 0,0%  | Рыночные 0,0%   |
| 11 | Период предложения   | Июнь 2016  | Июнь 2016 0,0%  | Июнь 2016 0,0%   | Июнь 2016 0,0%   | Июнь 2016 0,0%  |
| 12 | Местоположение   | г. Москва, м. Дмитровская, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 1  | г. Москва, м. Дмитровская, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 1 0,0%  | г. Москва, м. Дмитровская, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 1 0,0%   | г. Москва, м. Дмитровская, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 1 0,0%   | г. Москва, м. Дмитровская, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 1 0,0%  |
| 13 | Удаленность от станции метро, мин  | 11   | 11 0,0%   | 11 0,0%  | 11 0,0%  | 11 0,0%   |
| 14 | Транспортная доступность   | Хорошая  | Хорошая 0,0%  | Хорошая 0,0%   | Хорошая 0,0%   | Хорошая 0,0%  |
| 15 | Наличие выхода на Красную линию  | Внутриквартально   | Внутриквартально 0,0%   | Внутриквартально 0,0%  | Внутриквартально 0,0%  | Внутриквартально 0,0%   |
| 16 | Общая площадь, кв. м   | 360,0  | 616,0 0,0%  | 323,0 0,0%   | 100,0 -7,0%  | 240,0 -7,0%   |
| 17 | Расположение помещений в здании  | 5 этаж   | 4 этаж 0,0%   | 3 этаж 0,0%  | 12 этаж 0,0%   | 14 этаж 0,0%  |
| 18 | Наличие/отсутствие отдельного входа  | Отсутствует  | Отсутствует 0,0%  | Отсутствует 0,0%   | Отсутствует 0,0%   | Отсутствует 0,0%  |
| 19 | Наличие/отсутствие парковки  | Охраняемая парковка  | Охраняемая парковка 0,0%  | Охраняемая парковка 0,0%   | Охраняемая парковка 0,0%   | Охраняемая парковка 0,0%  |
| 20 | Инфраструктура   | Развитая   | Развитая 0,0%   | Развитая 0,0%  | Развитая 0,0%  | Развитая 0,0%   |
| 21 | Техническое и инженерное оснащение   | Присутствуют все стандартные коммуникации  | Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%  | Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%   | Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%   | Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%  |
| 22 | Состояние/уровень отделки  | Без отделки либо требующая замены отделки  | Без отделки либо требующая замены отделки 0,0%  | Без отделки либо требующая замены отделки 0,0%   | Хорошее состояние -20,0%   | Без отделки либо требующая замены отделки 0,0%  |
| 23 | Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине  | -  | 7,0%  | 7,0%   | 34,0%  | 14,0%   |
| 23 | Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине           | -  | 14,29   | 14,29  | 2,94   | 7,14  |
| 24 | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия   | -  | 36,96%  | 36,96%   | 7,61%  | 18,48%  |
| 24 | <b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв.м</b>  | -  | <b>102 867</b>  | <b>98 517</b>  | <b>116 688</b>   | <b>106 280</b>  |
| 25 | Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, без учета НДС, руб./кв. м             | -  | -   | -  | -  | <b>102 942</b>  |
|    | Площадь объекта недвижимости, кв. м  | -  | -   | -  | -  | 360,0   |
|    | <b>Стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС (18%), руб.</b> | -  | -   | -  | -  | <b>37 059 120</b>   |
|    | в том числе:   | -  | -   | -  | -  | -   |
|    | стоимость помещения площадью 177,5 кв. м, без учета НДС (18%), руб.                                      | -  | -   | -  | -  | 18 272 205  |
|    | стоимость помещения площадью 182,5 кв. м, без учета НДС (18%), руб.                                      | -  | -   | -  | -  | 18 786 915  |

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

## РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВОДИМОГО В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### 8.1. Описание последовательности определения стоимости недвижимого имущества, проводимого в рамках доходного подхода

В целях настоящей оценки для определения стоимости Объекта оценки Исполнителем был использован метод капитализации средней величины дохода. В рамках настоящего Отчета Объектом оценки выступает право собственности на нежилые помещения. Указанный объект может стабильно генерировать определенный доход собственнику при сдаче его в аренду. Можно утверждать, что оцениваемый объект будет востребован как в среднесрочной, так и в долгосрочной перспективе.

#### Алгоритм расчета методом капитализации

В целом реализацию метода капитализации при оценке недвижимости можно представить в следующих последовательно реализуемых этапах.

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
2. Расчет корректировки на возможную недозагрузку площадей и недосбор арендной платы и определение действительного валового дохода (ДВД).
3. Расчет операционных расходов для Объекта оценки и определение чистого операционного дохода (ЧОД) от эксплуатации объекта недвижимого имущества.
4. Расчет коэффициента капитализации.
5. Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках доходного подхода.

### 8.2. Определение потенциального валового дохода

В процессе реализации **1-го этапа** в рамках оценки сначала определяется годовой ПВД, приходящийся на 1 кв. м от сдачи площадей в аренду. Потенциальная годовая арендная ставка от сдачи объектов аналогичной полезности рассчитывается с применением элементов сравнительного подхода. В рамках Отчета расчеты ПВД для оцениваемых помещений были произведены на основании рыночных арендных ставок. Алгоритм расчета рыночной арендной ставки для Объекта оценки представлен в Разделе 7.

Исполнитель анализировал информацию следующих источников:

- информационные порталы Internet: [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.best-realty.ru](http://www.best-realty.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru), [www.g2p.ru](http://www.g2p.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.officecenter.ru](http://www.officecenter.ru), [www.domkom.ru](http://www.domkom.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru) и др.;
- данные консалтинговых компаний, предоставляющих услуги в области коммерческой недвижимости: Penny Lane Realty, МИЭЛЬ, Bluestone, Swiss Realty Group, Инком-недвижимость;
- информационный ресурс RealTo, информационная база недвижимости «WinNER»;
- иллюстрированные каталоги: «Недвижимость для бизнеса», ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «Rway», информационное издание «Из рук в руки», «Недвижимость и цены».

В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость аренды которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом. Ставки по объектам-аналогам указаны без учета НДС и с учетом эксплуатационных расходов. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 8.1. Объекты-аналоги представляют собой объекты офисного назначения.

Расчет обоснованной величины арендной платы производился аналогично методики, представленной в разделе 7 настоящего Отчета с применением следующих корректировок:

- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг):  
в соответствии с таблицей 7.1 величина корректировки для объектов-аналогов, используемых в рамках доходного подхода, составила **6%**;

**Таблица 8.1. Расчет средневзвешенной ставки аренды Объекта оценки в рамках доходного подхода**

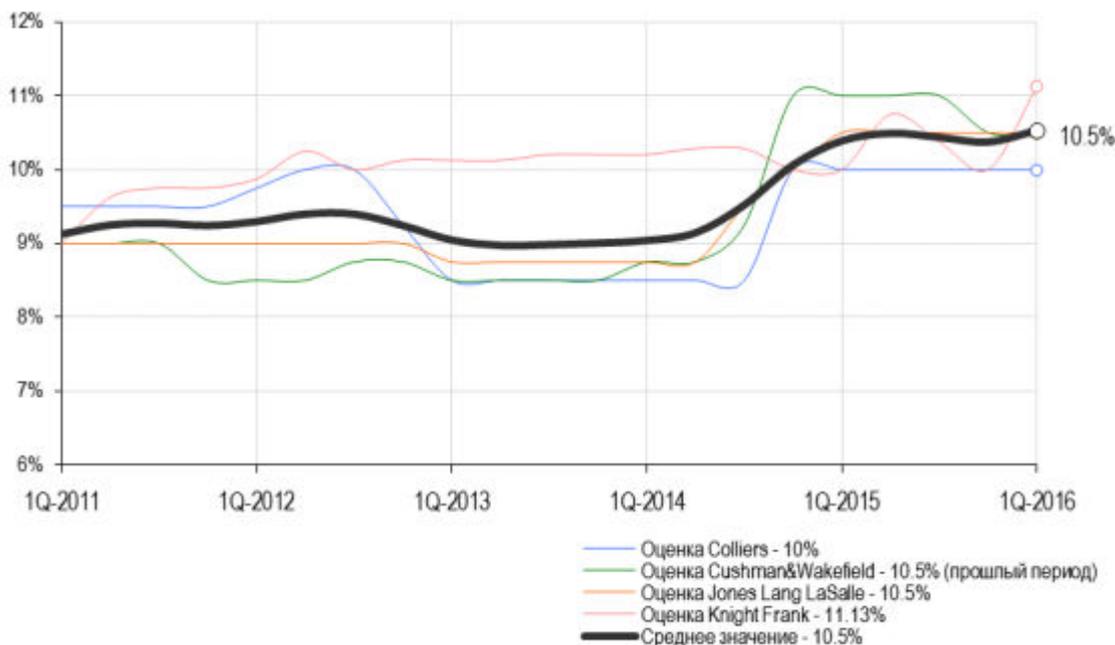
| №  | Характеристики   | Объект оценки  | Объект-аналог №1   | Объект-аналог №2   | Объект-аналог №3   | Объект-аналог №4   |
|----|--|--|--|--|--|--|
| 1  | Объект   | Офисные помещения  | Офисные помещения  | Офисные помещения  | Офисные помещения  | Офисные помещения  |
| 2  | Фотография объекта   |   |    |   |   |   |
| 3  | Описание объекта   | Офисные помещения, расположенные в бизнес-центре "Савеловский сити". Без отделки. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисные помещения, расположенные в бизнес-центре "Савеловский сити". Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисные помещения, расположенные в бизнес-центре "Савеловский сити". Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисные помещения, расположенные в бизнес-центре "Савеловский сити". Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути | Офисные помещения, расположенные в бизнес-центре "Савеловский сити". Хорошее состояние. Удобное месторасположение, хорошие подъездные пути |
| 4  | Источник информации  | Данные Заказчика и результаты осмотра объекта  | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> т. +7 (916) 992-27-78                          | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> АН "SOHO Estate" т. +7 (495) 660-93-93         | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> т. +7 (916) 483-22-83                          | Электронная доска бесплатных объявлений "ЦИАН" <a href="http://www.cian.ru">www.cian.ru</a> АН "ASG Realty", т. +7 (495) 255-14-96         |
| 5  | Ссылка   | -  | <a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/14044304/">http://www.cian.ru/rent/commercial/14044304/</a>                                    | <a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/14435819/">http://www.cian.ru/rent/commercial/14435819/</a>                                    | <a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/137758924/">http://www.cian.ru/rent/commercial/137758924/</a>                                  | <a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/146423638/">http://www.cian.ru/rent/commercial/146423638/</a>                                  |
| 6  | Ставка аренды объекта без учета НДС, руб./кв. м/год  | -  | <b>14 407</b>  | <b>19 199</b>  | <b>15 254</b>  | <b>16 949</b>  |
| 7  | Состав передаваемых прав   | Право аренды   | Право аренды   | Право аренды   | Право аренды   | Право аренды   |
| 8  | Разница между ценами предложения/спроса и сделок (торг)  | Сделка   | Предложение -6,0%  | Предложение -6,0%  | Предложение -6,0%  | Предложение -6,0%  |
| 9  | Условия продажи (предложения)  | Рыночные   | Рыночные 0,0%  | Рыночные 0,0%  | Рыночные 0,0%  | Рыночные 0,0%  |
| 10 | Период предложения   | Июнь 2016  | Июнь 2016 0,0%   | Июнь 2016 0,0%   | Июнь 2016 0,0%   | Июнь 2016 0,0%   |
| 11 | Местоположение   | г. Москва, м. Дмитровская, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 1  | г. Москва, м. Дмитровская, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 1 0,0%   | г. Москва, м. Дмитровская, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 1 0,0%   | г. Москва, м. Дмитровская, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 1 0,0%   | г. Москва, м. Дмитровская, ул. Новодмитровская, д. 2, корп. 1 0,0%   |
| 12 | Удаленность от станции метро, мин  | 11   | 11 0,0%  | 11 0,0%  | 11 0,0%  | 11 0,0%  |
| 13 | Транспортная доступность   | Хорошая  | Хорошая 0,0%   | Хорошая 0,0%   | Хорошая 0,0%   | Хорошая 0,0%   |
| 14 | Наличие выхода на Красную линию  | Внутриквартально   | Внутриквартально 0,0%  | Внутриквартально 0,0%  | Внутриквартально 0,0%  | Внутриквартально 0,0%  |
| 15 | Общая площадь, кв. м   | 360,0  | 155,0 -7,0%  | 140,0 -7,0%  | 200,0 -7,0%  | 429,0 0,0%   |
| 16 | Расположение помещений в здании  | 5 этаж   | 11 этаж 0,0%   | 17 этаж 0,0%   | 2 этаж 0,0%  | 9 этаж 0,0%  |
| 17 | Наличие/отсутствие отдельного входа  | Отсутствует  | Отсутствует 0,0%   | Отсутствует 0,0%   | Отсутствует 0,0%   | Отсутствует 0,0%   |
| 18 | Наличие/отсутствие парковки  | Охраняемая парковка  | Охраняемая парковка 0,0%   | Охраняемая парковка 0,0%   | Охраняемая парковка 0,0%   | Охраняемая парковка 0,0%   |
| 19 | Инфраструктура   | Развитая   | Развитая 0,0%  | Развитая 0,0%  | Развитая 0,0%  | Развитая 0,0%  |
| 20 | Техническое и инженерное оснащение   | Присутствуют все стандартные коммуникации  | Присутствуют все стандартные коммуникации 0,0%   |
| 21 | Состояние/уровень отделки  | Без отделки либо требующая замены отделки  | Хорошее состояние -20%   | Хорошее состояние -20%   | Хорошее состояние -20%   | Хорошее состояние -20%   |
| 22 | Показатель суммарной корректировки по абсолютной величине                                      | -  | 33,0%  | 33,0%  | 33,0%  | 26,0%  |
| 22 | Коэффициент обратно пропорциональный показателю суммарной корректировки по абсолютной величине | -  | 3,03   | 3,03   | 3,03   | 3,85   |
| 23 | Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия   | -  | 23,42%   | 23,42%   | 23,42%   | 29,73%   |
| 23 | <b>Стоимость после введенных корректировок, руб./кв. м</b>                                     | -  | <b>10 076</b>  | <b>13 427</b>  | <b>10 668</b>  | <b>12 746</b>  |
|    |  | Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки, без учета НДС, руб./кв. м/год  |  |  |  | <b>11 793</b>  |

Источник: данные агентств недвижимости, расчеты ООО «Апхилл»

Ставка капитализации для недвижимого имущества определяется, исходя из анализа данных аналитических агентств.<sup>35</sup> Данная ставка является одним из индикаторов уровня доходности недвижимости и присущей этой недвижимости рисков.

Ставки капитализации для офисной недвижимости представлены на рисунке ниже.

**Рисунок 8.1. Ставки капитализации для офисной недвижимости г. Москвы**



Источник: Обзор рынка недвижимости Москвы 1 кв. 2016 г., проведенного группой компаний «КОНТИ» ([http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor\\_nedv\\_2016\\_1q.pdf](http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_1q.pdf))

Таким образом, ставка капитализации для недвижимого имущества составляет **10,5%**.

## 8.6. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Реализация **5-ого этапа** в рамках метода капитализации представлена в таблице 8.4.

**Таблица 8.4. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода**

| Характеристика  | Значение          |
|---|-------------------|
| <b>Средневзвешенная ставка аренды без учета НДС, руб./кв. м в год</b> | <b>11 793</b>     |
| Общая площадь объекта, кв. м  | 360,0             |
| <b>Потенциальный валовой доход, руб./год</b>                          | <b>4 245 480</b>  |
| Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы     | -9%               |
| <b>Действительный валовой доход, руб./год</b>                         | <b>3 863 387</b>  |
| Сумма эксплуатационных расходов без учета НДС, руб./кв.м              | 18%               |
| Сумма эксплуатационных расходов без учета НДС, руб.                   | 764 186           |
| <b>Чистый операционный доход, руб./год</b>                            | <b>3 099 200</b>  |
| Коэффициент капитализации   | 10,50%            |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.</b>          | <b>29 516 194</b> |
| в том числе:  |                   |
| стоимость помещения площадью 177,5 кв. м, без учета НДС, руб.         | 14 553 124        |
| стоимость помещения площадью 182,5 кв. м, без учета НДС, руб.         | 14 963 071        |

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Расчет стоимости каждого оцениваемого объекта производился путем умножения его доли в общей площади на стоимость всего Объекта оценки, полученную в рамках доходного подхода.

<sup>35</sup> Исследование проведено группой компаний «КОНТИ» стр. 34 ([http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor\\_nedv\\_2016\\_1q.pdf](http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_1q.pdf)).

## РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Общие сведения о порядке согласования результатов

Основываясь на двух подходах к оценке (доходном и сравнительном), Исполнитель получил 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 расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

#### Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия Объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

#### Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

#### Метод анализа иерархий

Согласование результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ).

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанных на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

- верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными подходами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
- Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;
- В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

| Согласование результатов  |               |          |                        |       |                     |
|---|---------------|----------|------------------------|-------|---------------------|
| Сравнительный   | 1             | 1        | 1,00                   | 0,50  |                     |
| Доходный  | 1             | 1        | 1,00                   | 0,50  |                     |
| Сумма   |               |          | 2,00                   | 1,00  |                     |
| Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость |               |          |                        |       |                     |
| Методы оценки   | Сравнительный | Доходный | Вес метода по критерию |       |                     |
| Сравнительный   | 1             | 1        | 1,00                   | 0,50  |                     |
| Доходный  | 1             | 1        | 1,00                   | 0,50  |                     |
| Сумма   |               |          | 2,00                   | 1,00  |                     |
| Определение итоговой величины весовых коэффициентов                                   |               |          |                        |       |                     |
|   | А             | Б        | В                      | Г     | Итоговый вес метода |
| Веса критериев  | 0,366         | 0,375    | 0,082                  | 0,178 |                     |
| Сравнительный   | 0,20          | 0,80     | 0,50                   | 0,50  | <b>50%</b>          |
| Доходный  | 0,80          | 0,20     | 0,50                   | 0,50  | <b>50%</b>          |
| Сумма   |               |          |                        |       | <b>1,00</b>         |

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

## 9.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

В рамках выполнения настоящей оценки при расчете рыночной стоимости Объекта оценки Исполнитель применял сравнительный и доходный подходы, опираясь на значительный объем информации по достаточно репрезентативной, по мнению Исполнителя, выборке объектов недвижимости.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и принимая во внимание преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная **сравнительным подходом, — 50%**;
- стоимость, определенная **доходным подходом, — 50%**.

Расчет величины рыночной стоимости Объекта оценки представлен в таблице 9.2.

**Таблица 9.2. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки**

| Наименование      | Общая площадь, кв. м | Кадастровый (или условный) номер | Стоимость в рамках сравнительного подхода | Вес | Стоимость в рамках доходного подхода | Вес | Рыночная стоимость без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. |
|-------------------|----------------------|----------------------------------|---|-----|--------------------------------------|-----|--|---------------------------------------|
| Нежилое помещение | 177,5                | 77:02:002XXXX:XXXX               | 18 272 205                                | 0,5 | 14 553 124                           | 0,5 | 16 412 664                             | 19 366 944                            |
| Нежилое помещение | 182,5                | 77:02:002XXXX:XXXX               | 18 786 915                                | 0,5 | 14 963 071                           | 0,5 | 16 874 993                             | 19 912 492                            |
| <b>Итого</b>      |                      |                                  | <b>37 059 120</b>                         |     | <b>29 516 194</b>                    |     | <b>33 287 657</b>                      | <b>39 279 435</b>                     |

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, составляет:

- без учета НДС (18%):  
**33 287 657 (Тридцать три миллиона двести восемьдесят семь тысяч шестьсот пятьдесят семь) руб.;**
- с учетом НДС (18%):  
**39 279 435 (Тридцать девять миллионов двести семьдесят девять тысяч четыреста тридцать пять) руб.**

## РАЗДЕЛ 10. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 10.1. Порядок расчета ликвидационной стоимости объекта оценки

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что Объект оценки будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются невынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Однако в целях обеспечения кредита залогом необходимо рассчитать ликвидационную стоимость объекта оценки, т.к. предполагается, что в случае невозврата заемщиком кредита банку придется реализовывать заложенное имущество в краткие сроки и нести дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

**Ликвидационная стоимость имущества** – стоимость имущества при его вынужденной продаже. Иными словами, ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже, может быть определена как денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости. При этом следует отличать ликвидационную стоимость предмета залога от чистой стоимости реализации, которая в соответствии с Международными стандартами<sup>36</sup> определяется как расчетная цена продажи за вычетом издержек на продажу и оформление.

Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость.

Исходя из представленного определения ликвидационной стоимости предмета залога, общая формула ее расчета выглядит следующим образом:

$$ЛС = ЧСР \times K_{ликв}$$

где:

**ЛС** – ликвидационная стоимость предмета залога;

**ЧСР** – чистая стоимость реализации предмета залога;

**K<sub>ликв</sub>** – коэффициент ликвидности предмета залога.

Далее представлен подробный расчет каждого элемента формулы.

### 10.2. Расчет чистой стоимости реализации Объекта оценки

Чистая стоимость реализации предмета залога определяется как его рыночная стоимость за вычетом всех расходов, возникающих при его реализации на рынке. В общем случае формула, используемая для расчета чистой стоимости реализации, может выглядеть следующим образом:

$$ЧСР = РС \times K_{ндс} \times (1 - K_{дм} - K_{тран} - K_{пр}) \times K_p \times K_{снр}$$

где:

**ЧСР** – чистая стоимость реализации предмета залога;

**РС** – рыночная стоимость предмета залога;

**K<sub>ндс</sub>** – коэффициент исключения суммы НДС.

**K<sub>дм</sub>** – коэффициент исключения затрат на демонтаж предмета залога;

**K<sub>тран</sub>** – коэффициент исключения затрат по возможной транспортировке предмета залога;

**K<sub>пр</sub>** – коэффициент исключения прочих затрат, связанных с реализацией предмета залога;

**K<sub>p</sub>** – коэффициент компенсации риска;

<sup>36</sup> Международный стандарт оценки (МСО 2007) шестое издание «МСО 2. Базы оценки отличные от рыночной стоимости». Международный комитет по стандартам оценки имущества (IVSC), 2007 г.

$$K_{\text{ликв}} = \frac{1 - \frac{t_n - t_c}{t_{\text{рын}}}}{\left(1 + \frac{R}{12}\right)^{t_{\text{рын}} - (t_n - t_c)}} + \frac{t_n - t_c}{t_{\text{рын}}},$$

где:

$t_{\text{рын}}$  – «разумно долгий» срок экспозиции предмета залога при продаже по рыночной цене, мес.

$t_n$  – срок, при котором осуществляется вынужденная продажа (по ликвидационной стоимости), мес.

$t_c$  – срок судебного разбирательства для обращения взыскания на предмет залога, мес.

$R$  – ставка дисконта, принимаемая для оцениваемого предмета залога.

#### Определение разумно долгого срока экспозиции предмета залога ( $t_{\text{рын}}$ )

Срок экспозиции предмета залога должен определяться индивидуально по каждой позиции оценки исходя из ликвидности объекта. В основе определения данного показателя должен лежать анализ рынка предмета залога, прежде всего, с точки зрения его ликвидности.

В целях настоящей оценки Исполнитель принял разумно долгий срок экспозиции равным **5 месяцам** для Объекта оценки.

#### Определение срока реализации при вынужденной продаже ( $t_n$ )

Определение срока реализации оцениваемого объекта недвижимости при вынужденной продаже осуществлялось в соответствии с Положением Центрального Банка России «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» № 254-П от 26 марта 2004 г., вступившим в силу с 1 августа 2004 г.

В соответствии с пунктом 6.3.1 указанного Положения залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества и (или) оборудования при наличии устойчивого рынка указанных предметов залога и (или) иных достаточных оснований считать, что соответствующий предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 180 календарных дней с момента возникновения основания для обращения взыскания на залог при условии, что вся юридическая документация в отношении залоговых прав кредитной организации оформлена таким образом, что в ней не содержится условий, препятствующих реализации залоговых прав, а также при условии, что указанный предмет (предметы) залога застрахован залогодателем в пользу кредитной организации, принявшей их в качестве залога по ссуде (ссудам).

Таким образом, в рамках настоящего отчета, учитывая специфику рынка, на котором представлен Объект оценки, срок вынужденной реализации ( $t_n$ ) оцениваемого Объекта с учетом рекомендаций банка-залогодержателя принят равным 90 дням или 3 месяцам.

#### Определение срока судебного разбирательства для обращения взыскания на предмет залога ( $t_c$ )

Учет данного элемента в формуле расчета ликвидационной стоимости предмета залога необходим в связи с тем, что реализация предмета залога возможна только после окончания всех судебных процедур. На основе современной практики арбитражного судопроизводства Исполнителем было сделано предположение, что договор залога и иная документация по кредитному договору будут оформлены надлежащим образом, и судебные процедуры займут в среднем — 180 дней, или 6 месяцев.

**Коэффициент ликвидности предмета залога**, полученный в результате расчетов, составил **0,8547**, что говорит о достаточно высокой ликвидности Объекта оценки.

**Коэффициент снижения стоимости для ликвидационной стоимости** составляет **0,7369**, что говорит о хорошей ликвидности Объекта оценки.

## 10.4. Расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки

Алгоритм расчета ликвидационной стоимости, представленный в виде таблицы использованных данных, приведен в таблице 10.3.

**Таблица 10.3. Расчёт ликвидационной стоимости Объекта оценки**

| Показатель   | Значение          |
|--|-------------------|
| <b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>                            | <b>33 287 657</b> |
| Коэффициент исключения суммы НДС                                   | 1,0000            |
| Затраты на демонтаж, %   | 0,0%              |
| Затраты на транспортировку, %                                      | 0,0%              |
| Прочие затраты, связанные с реализацией предмета залога, %         | 12,0%             |
| Коэффициент компенсации риска                                      | 1,0000            |
| Коэффициент снижения стоимости к концу срока кредитования          | 0,9797            |
| <b>Коэффициент снижения для чистой стоимости реализации</b>        | <b>0,8622</b>     |
| Разумный срок экспозиции, мес.                                     | 5                 |
| Срок вынужденной продажи, мес.                                     | 3                 |
| Срок судебного разбирательства, мес.                               | 6                 |
| Поправка на ликвидность  | 0,8547            |
| <b>Коэффициент снижения для ликвидационной стоимости</b>           | <b>0,7369</b>     |
| <b>Ликвидационная стоимость Объекта оценки без учета НДС, руб.</b> | <b>24 529 131</b> |
| в том числе:   |                   |
| ликвидационная стоимость нежилого помещения площадью 177,5 кв. м   | 12 094 224        |
| ликвидационная стоимость нежилого помещения площадью 182,5 кв. м   | 12 434 907        |

Источник: расчеты ООО «Апхилл»

Таким образом, ликвидационная стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки, без учета НДС (18%) составляет:

**24 529 131 (Двадцать четыре миллиона пятьсот двадцать девять тысяч сто тридцать один) руб.,**

в том числе:

- стоимость помещения площадью 177,5 кв. м:  
12 094 224 (Двенадцать миллионов девяносто четыре тысячи двести двадцать четыре) руб.,
- стоимость помещения площадью 182,5 кв. м:  
12 434 907 (Двенадцать миллионов четыреста тридцать четыре тысячи девятьсот семь) руб.

## РАЗДЕЛ 11. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденных приказами №297, №298, №299 соответственно, Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г.; ФСО № 7, утвержденный приказом №611 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «25» сентября 2014 г.; ФСО № 9, утвержденный приказом №327 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «01» июня 2015 г.; Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным НП «СРОО «ЭС»;
- осмотр Объекта оценки произведен с помощью лиц, указанных в графе «Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах» Раздела 1 настоящего Отчета;
- квалификация Оценщиков, участвующих в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков НП «СРОО «ЭС».

**А. В. Вусов**

**Оценщик  
Руководитель проектов  
Член НП «СРОО «ЭС»**

**А. А. Сёмин**

**Генеральный директор  
ООО «Апхилл»**

## РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета нами были использованы нижеследующие материалы.

### Данные, предоставленные Заказчиком:

- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXXX от «25» декабря 2015 г.;
- копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 77 АС №XXXXXXX от «25» декабря 2015 г.;
- копия Договора купли-продажи нежилых помещений №XXX-XXXX-XXX-XXX от «14» октября 2015 г.;
- копия Кадастрового паспорта помещения №XX/XXX/XX-XXXXXXX от «10» ноября 2014 г.;
- копия Кадастрового паспорта помещения №XX/XXX/XX-XXXXXXX от «10» ноября 2014 г.;
- информация консультативного характера, предоставленная Заказчиком.

### Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ.

### Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москвы;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. №327 г. Москвы;
- Стандарты и Правила оценочной деятельности НП «СРОО «ЭС».

### Научная литература:

- Григорьев В.В. «Оценка и переоценка основных фондов», г. Москва, Инфра-М, 1997 г.;
- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 1997 г.;
- Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.;
- Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.

### Информационно-аналитические материалы:

- [www.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru);
- [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru);
- [www.irr.ru](http://www.irr.ru);
- [www.avito.ru](http://www.avito.ru);
- [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru);
- [www.realto.ru](http://www.realto.ru);
- [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
- [www.theproperty.ru](http://www.theproperty.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 К ОТЧЕТУ №АБ-XXX/16 ОТ 28.06.2016 Г.

## **ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ**

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.б, Москва, 117105  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t. (495) 730-3000  
fax (495) 956-2585

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

б, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t. (495) 730-3000  
fax (495) 956-2585

**ПОЛИС № 922/974849166**  
**страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.б; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» сентября 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Страхователь:</b> | ООО «Апхилл»<br>107140, Москва, ул. Верхняя Красносельская, д.34<br>расчетный счет 40702810000000000935<br>КПП 770801001 ИНН 7708706445<br>в ООО КБ «Международный расчетный банк»<br>кор.сч. 30101810700000000177 |
|----------------------|--|

|  |  |
|--|--|
| <b>1. Срок действия полиса:</b>                | С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.  |
| <b>2. Объект страхования:</b>                  | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 03.10.2015 года. |
| <b>3. Страховой случай:</b>                    | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.  |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                     | <b>100 000 000 ,00 (Сто миллионов ) рублей.</b><br>лимиты ответственности согласно Договору страхования  |
| <b>5. Франшиза:</b>                            | Страхование осуществляется без франшизы  |
| <b>6. Страховая премия:</b>                    | <b>46323,00 рублей</b>   |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>     | Согласно Договору страхования  |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>               | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/974849166 от 17.09.2015г<br>- Правила страхования.  |
| <b>Представитель страховщика: Зыкова И. Ю.</b> | Код 1092906  |

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

**Страхователь**  
М.П. (подпись)

**Страховщик**  
М.П. (подпись)

ОСАГО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

03.06.2013 г.

№ 1018

**Вусов  
Александр Владимирович**

Паспорт 45 08 765200, выдан ОВД района Марьинский парк г. Москвы.  
Дата выдачи 11.09.2006 г. Код подразделения 772-083

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 03.06.2013 г. за № 1018

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 30.05.2013 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

001018

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»



Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая организация  
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2. (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50  
www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru

**Выписка № 9303**  
**из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация**  
**оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**ООО "Апхилл"**

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

о том, что

**Вусов Александр Владимирович**

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация**  
**оценщиков «Экспертный совет» и включен в реестр оценщиков 03.06.2013 года за**  
**регистрационным номером № 1018**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**право осуществления 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 11.02.2016г.

Дата составления выписки 11.02.2016г.

Начальник отдела реестра



Д.А. Буравцева

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.6, Москва, 117105  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t. (495) 730-3000  
fax (495) 956-2585

**РЕСО**  **РЕСО**  
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru  
t. (495) 730-3000  
fax (495) 956-2585

**ПОЛИС № 922/974842128**

**страхования ответственности оценщика**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6: ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» сентября 2015 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| Страхователь: | <b>Вусов Александр Владимирович</b> |
|---------------|-------------------------------------|

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 1. Срок действия полиса:            | С 00 часов 00 минут 03.10.2015г. по 24 часа 00 минут 02.10.2016г.   |
| 2. Объект страхования:              | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 03.10.2015 года. |
| 3. Страховой случай:                | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.   |
| 4. Страховая сумма:                 | 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей   |
| 5. Франшиза:                        | Страхование осуществляется без франшизы   |
| 6. Страховая премия:                | 11 720,00(Одиннадцать тысяч семьсот двадцать) рублей.   |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования   |
| 8. Прилагаемые документы:           | - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика<br>- Договор страхования ответственности оценщика №922/974842128 от 17.09.2015г<br>- Правила страхования.   |
| Представитель страховщика:          | <b>Зыкова И. Ю.</b> Код 1092906   |

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

  
(подпись)

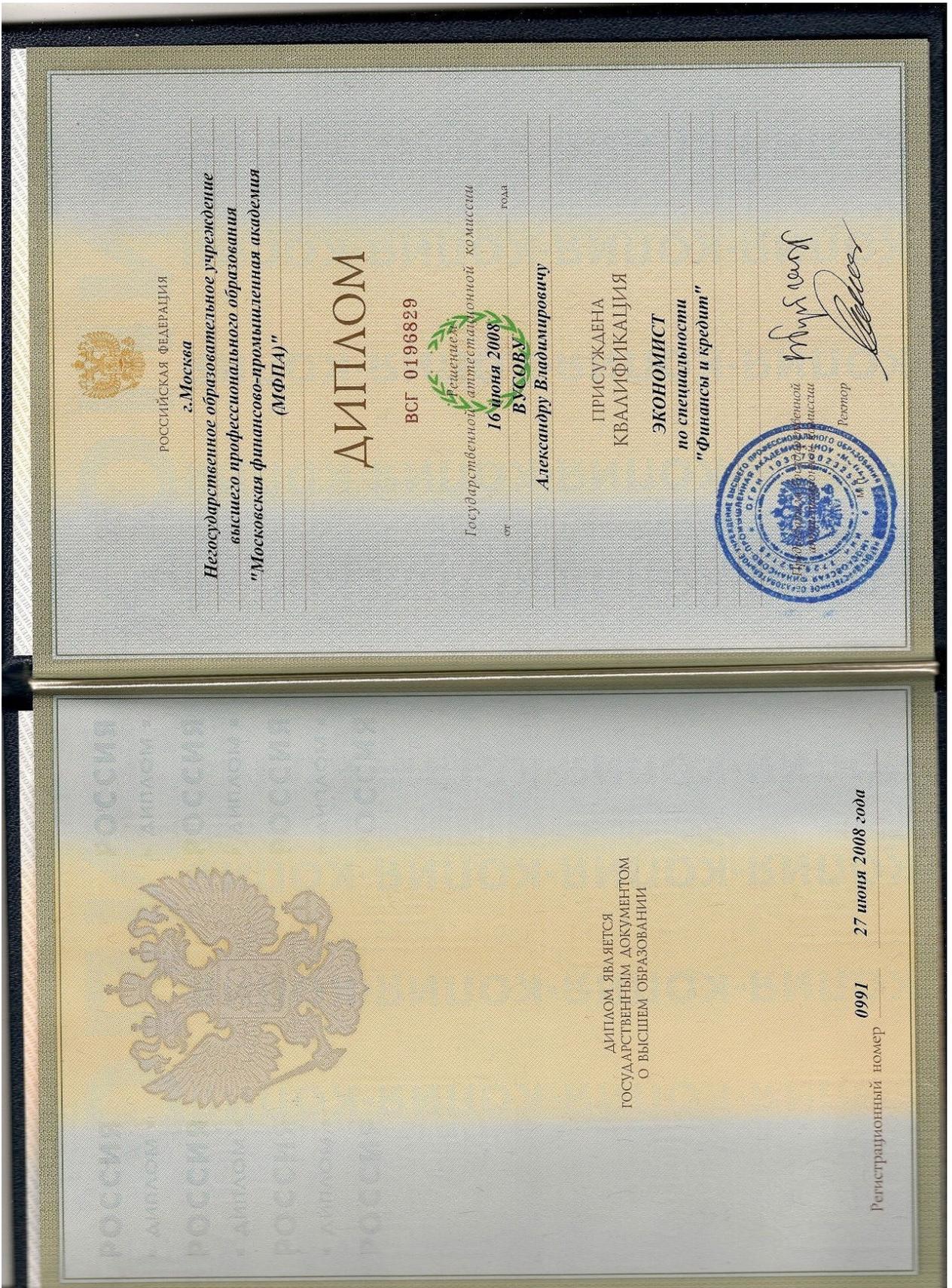
Страховщик

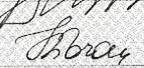
М.П.

  
(подпись)



ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»



|  |   |
|--|---|
|  | РОССИЙСКАЯ<br>ФЕДЕРАЦИЯ   |
| Фамилия, имя, отчество<br><b>Вусов Александр Владимирович</b>  |              |
| Дата рождения <b>15 января 1986 года</b>   |   |
| Предыдущий документ об образовании   | г. Москва   |
| аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2003 году  | Негосударственное   |
| Вступительные испытания <b>прошел</b><br>Поступил(а) в   | образовательное учреждение  |
| 2003 году в Московский международный институт эконометрики,<br>информатики, финансов и права (ММИЭИФП) (очная форма) | высшего профессионального   |
| Завершил(а) обучение в   | образования «Московская   |
| 2008 году в Московской финансово-промышленной академии (МФПА) (очная<br>форма)                                       | финансово-промышленная  |
| Нормативный период обучения по очной форме <b>5 лет</b>  | академия (МФПА)»  |
| Направление/специальность <b>Финансы и кредит</b>  | ПРИЛОЖЕНИЕ<br>К ДИПЛОМУ   |
| Специализация <b>Оценка собственности</b>  | № <b>ВСГ 0196829</b>  |
| Курсовые работы:<br>Создание предпринимательской фирмы, отлично  | 0991<br>(регистрационный номер)   |
| Оценка стоимости коммерческого банка методом сделок, отлично   | 27 июня 2008<br>(дата выдачи) года  |
|  | Решением<br>Государственной<br>аттестационной<br>комиссии                                       |
|  | 16 июня 2008<br>от _____ года   |
| Практика:  | присуждена  |
| Производственная практика, 4 недели, зачтено<br>Преддипломная практика, 8 недель, зачтено                            | Квалификация<br><b>ЭКОНОМИСТ</b>  |
| Итоговые государственные экзамены:   |   |
| Междисциплинарный экзамен по специальности, отлично  |   |
| Выполнение и защита выпускной квалификационной работы  |   |
| на тему "Оценка рыночной стоимости недвижимости на примере офисного здания",<br>12 недель, отлично                   | Ректор     |
| Данный диплом дает право профессиональной деятельности<br>в соответствии с уровнем образования и квалификацией.      | Декан      |
| Продолжение см. на обороте   | Секретарь  |
|  |            |
| Документ содержит количество листов:   | Лист №1   |

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Вусову Александру Владимировичу (фамилия, имя, отчество) в том, что он(а) с "01" октября 2012 г. по "16" октября 2012 г. повышил(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной университетской технологии и управлении им. К.С. Гудуловского (наименование образовательного учреждения) по направлениям и учебным дисциплинам (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

| Наименование                        | Количество часов | Оценка         |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| <u>Обязательные дисциплины</u>      | <u>74</u>        |                |
| <u>и Дисциплины по выбору</u>       | <u>32</u>        |                |
| <u>Итоговой комплексной экзамен</u> |                  | <u>отлично</u> |

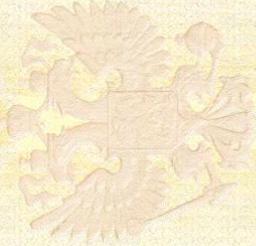
Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Город Москва Год 2012

М.П.  Ректор (директор)  
М.П.  Секретарь

Росн. АПБ. Москва, 2012.



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 5558