

ОТЧЕТ №055/18-1 ОТ 10.04.2018

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И
ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ, ПРИНАДЕЖАЩИХ
ЗАО "ЛЕГИОН ДЕВЕЛОПМЕНТ" ВО ИСПОЛНЕНИЕ СТ. 130 ФЗ "О
НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ (БАНКРОТСТВЕ)"**

Заказчик:
ЗАО "ЛЕГИОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Исполнитель:
ООО "ЭВЕРЕСТ КОНСАЛТИНГ"

Конкурсному управляющему
Губерскому В.Н.

Уважаемый Вадим Николаевич!

В соответствии с договором на проведение оценки №055/18 от 26.03.2018, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью "Эверест Консалтинг" (далее – ООО "Эверест Консалтинг", Исполнитель) и Закрытым акционерным обществом "Легион Девелопмент" (далее – ЗАО "Легион Девелопмент", Заказчик) в лице Конкурсного управляющего Губерского Вадима Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 22.01.2018 года, оценщиком, работающим на основании трудового договора, заключенного с ООО "Эверест Консалтинг" (далее – Оценщик), проведена оценка рыночной стоимости объектов основных средств и товарно-материальных ценностей, принадлежащих Заказчику согласно пунктам 1 и 2 Приложения 2 к договору на проведение оценки (далее – Объект оценки) по состоянию на 31.03.2018 (далее - Дата оценки).

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки – определение рыночной стоимости Объекта оценки на Дату оценки во исполнение ст. 130 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 №135-ФЗ; Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; Федеральным стандартом оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №328; Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), действующими на дату подписания Договора на оценку.

Предлагаемый Отчет содержит описание Объекта оценки, собранную Оценщиком фактическую информацию, описание этапов проведенной оценки, обоснование полученных результатов, а также принятые при проведении расчетов стоимости Объекта оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата.

При определении стоимости Объекта оценки перед Оценщиком не ставилась задача, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на Объект оценки.

Результаты выполненных расчетов, принятые допущения и ограничения, а также расчеты стоимости представлены в соответствующих разделах Отчета. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании произведенных расчетов и анализа результатов установлено, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 31 марта 2018 г., без учета НДС, составляет:

9 931 249 531 (Девять миллиардов девятьсот тридцать один миллион двести сорок девять тысяч пятьсот тридцать один) рубль,

в т.ч.: земельный участок кадастровый № 77:01:0002009:120, общей площадью 17 399 кв. м:

4 036 515 603 (Четыре миллиарда тридцать шесть миллионов пятьсот пятнадцать тысяч шестьсот три) рубля.

Содержащиеся в Отчете выводы основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях Оценщика, а также информации, которая была получена в ходе деловых встреч. Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, мы готовы дать необходимые разъяснения.

С уважением, Генеральный директор
ООО "Эверест Консалтинг"

Журавлев А.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	18
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	21
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
6.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	22
6.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	32
6.3. Характеристика местоположения Объекта оценки.....	32
7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
8. ОБЗОР РЫНКА	38
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов.....	38
8.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы.....	39
9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	42
9.1. Основные понятия и терминология.....	42
9.2. Характеристика подходов к оценке.....	43
9.3. Основные этапы проведения оценки.....	46
9.4. Выбор подходов и методов к определению стоимости.....	46
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
10.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.....	48
10.2. Определение рыночной стоимости Объекта основных средств в рамках сравнительного подхода.....	60
10.2.1. Определение рыночной стоимости оцениваемых зданий в рамках сравнительного подхода.....	62
10.2.2. Определение рыночной стоимости земельного участка.....	79
10.3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода.....	90
10.3.1. Основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков.....	90
10.3.2. Расчет рыночной стоимости Объектов оценки методом Дисконтированных денежных потоков.....	93
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	127
12. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	134
13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	135
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	138
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	139

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.	КОПИИ ИСТОНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ.....	140
ПРИЛОЖЕНИЕ 4.	ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	141

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №055/18 от 26.03.2018 между ЗАО "Легион Девелопмент" и ООО "Эверест Консалтинг"

2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объект оценки

Основные средства и товарно-материальные ценности согласно пунктам 1 и 2 Приложения 2 к договору на проведение оценки №055/18 от 26.03.2018 между ЗАО "Легион Девелопмент" и ООО "Эверест Консалтинг"

3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Рыночная стоимость части объектов основных средств и товарно-материальных ценностей в рамках затратного подхода по состоянию на Дату оценки

8 974 779 (Восемь миллионов девятьсот семьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят семь) рублей,

в т.ч.:

рыночная стоимость оцениваемых объектов основных средств (за исключением капитальных зданий) составила:

7 894 160 (Семь миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи сто шестьдесят) рублей;

рыночная стоимость оцениваемых объектов товарно-материальных ценностей составила:

1 080 619 (Один миллион восемьдесят тысяч шестьсот девятнадцать) рублей.

Рыночная стоимость оцениваемых капитальных зданий и земельного участка в рамках сравнительного подхода по состоянию на Дату оценки, без учета НДС

Рыночная стоимость здания общей площадью 10 267,1 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:1053, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3:

2 199 577 650 (Два миллиарда сто девяносто девять миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч шестьсот пятьдесят) рублей;

Рыночная стоимость здания общей площадью 44 277,9 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:1054, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4:

8 169 491 787 (Восемь миллиардов сто шестьдесят девять миллионов четыреста девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят семь) рублей;

Рыночная стоимость здания общей площадью 2 445,5 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:1032, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 5:

649 930 911 (шестьсот сорок девять миллионов девятьсот тридцать тысяч девятьсот одиннадцать) рублей;

в т. ч.: рыночная стоимость земельного участка общей площадью 17 399,0 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:120: **4 036 515 603 (четыре миллиарда тридцать шесть миллионов пятьсот пятнадцать тысяч шестьсот три) рубля.**

Рыночная стоимость оцениваемых капитальных зданий в рамках доходного подхода по состоянию на Дату оценки, без учета НДС, с учетом стоимости земельного участка

Рыночная стоимость здания общей площадью 10 267,1 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:1053, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3:

2 213 694 014 (Два миллиарда двести тринадцать миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи четырнадцать) рублей;

Рыночная стоимость здания общей площадью 44 277,9 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:1054, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4:

6 116 811 322 (Шесть миллиардов сто шестнадцать миллионов восемьсот одиннадцать тысяч триста двадцать два) рубля;

Рыночная стоимость здания общей площадью 2 445,5 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:1032, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 5:

495 043 823,00 (четыреста девяносто пять миллионов сорок три тысячи восемьсот двадцать три) рубля.

4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на Дату оценки, без учета НДС

9 931 249 531 (Девять миллиардов девятьсот тридцать один миллион двести сорок девять тысяч пятьсот тридцать один) рубль,

в т.ч.: земельный участок кадастровый № 77:01:0002009:120, общей площадью 17 399 кв. м:

4 036 515 603 (Четыре миллиарда тридцать шесть миллионов пятьсот пятнадцать тысяч шестьсот три) рубля.

**5. Ограничения и пределы применения полученной
итоговой стоимости**

Результаты оценки и рекомендации предоставлены Заказчику исключительно в указанных в Договоре и Задании на оценку целях и не могут быть использованы в каких-либо иных целях.

Генеральный директор
ООО "Эверест Консалтинг"

Журавлев А.В.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<p>Объект оценки</p>	<p>Основные средства и товарно-материальные ценности согласно пунктам 1 и 2 Приложения 2 к договору на проведение оценки №055/18 от 26.03.2018 между ЗАО "Легион Девелопмент" и ООО "Эверест Консалтинг"</p>
<p>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки</p>	<p>Право собственности, право долгосрочной аренды, принадлежащие ЗАО "Легион Девелопмент"</p>
<p>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</p>	<p>См. раздел 6 "Описание Объекта оценки"</p>
<p>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>См. раздел 6 Отчета "Описание Объекта оценки"</p>
<p>Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</p>	<p>Здание общей площадью 2 445,5 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002009:1032, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Договор аренды нежилых помещений от 19.09.2011 №ИАР-СТР5, дата регистрации 17.11.2011, №77-77-11/090/2011-618; ▪ Дополнительное соглашение №2 от 14.09.2015 к договору аренды нежилых помещений от 19.09.2011 №ИАР-СТР5; ▪ Договор об ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) от 18.11.2013 №2703-13/И, дата регистрации 25.12.2013, №77-77-11/035/2013-438; ▪ Закладная от 18.02.2014; ▪ Договор купли-продажи закладной от 13.08.2014. <p>Здание общей площадью 10 261,7 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002009:1053, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д.40, стр.3:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Договор аренды мест парковки от 13.04.2015 №ПАР-СТР3-НЛ;

- Договор аренды нежилых помещений №IAP-СТР3-НЛ от 13.04.2015 совместно с дополнительным соглашением от 15.07.2016 №1;
- Договор аренды нежилых помещений от 20.09.2017 №LAP2-СТР3-НЛ;
- Договор об ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) от 18.11.2013 №2703-13/И, дата регистрации 25.12.2013, №77-77-11/035/2013-438;
- Закладная от 18.02.2014;
- Договор купли-продажи закладной от 13.08.2014.

Здание общей площадью 44 277,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002009:1054, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 4:

- Договор аренды от 20.12.2004 № IAP4-029;
- Дополнительное соглашение №1 от 31.10.2006 к договору аренды от 20.12.2004 № IAP4-029, дата регистрации 30.03.07, №77-77-11/001/2007-701;
- Дополнительное соглашение №2 от 01.12.2009 к договору аренды нежилых помещений № IAP4-029 от 20.12.2004, дата регистрации 10.02.10, №77-77-11/133/2010-165;
- Договор аренды от 21.11.2005 № IAP3-058;
- Дополнительное соглашение №1 от 01.01.2007 к договору аренды от 21.11.2005 №IAP3-058, дата регистрации 07.08.07, №77-77-11/052/2007-924;
- Дополнительное соглашение №2 от 01.07.2008 к договору аренды от 21.11.2005 №IAP3-058, дата регистрации 18.12.08, №77-77-11/124/2008-602;
- Дополнительное соглашение №3 от 01.04.2009 г. к договору аренды от 21.11.2005 №IAP3-058, дата регистрации 19.08.09, №77-77-11/137/2009-526;
- Дополнительное соглашение №7 от 14.09.2015 к договору аренды нежилых помещений от 21.11.2005 №IAP3-058;
- Договор аренды от 17.11.2005 №IAP1-034;

- Дополнительное соглашение №1 от 01.01.2007 к договору аренды от 17.11.2005 №ИАР1-034, дата регистрации 01.11.07, №77-77-11/101/2007-416;
- Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений №ИАР1-034 от 17.11.2005 от 09.11.2015 №3;
- Договор субаренды от 25.12.2006 №2 СУБ/07;
- Договор аренды №ИАР4 - 029Д от 02.10.2006;
- Дополнительное соглашение №1 от 01.12.2009 к договору аренды нежилых помещений №ИАР4-029Д от 02.10.2006, дата регистрации 10.02.10, №77-77-11/133/2010-166;
- Договор аренды нежилых помещений от 19.10.2016 №ИАР7/6-246, дата регистрации 07.11.2016, №77-77/011-77/011/004/2016-2902/1;
- Договор аренды нежилых помещений от 25.10.2016 №ПАР-146; дополнительное соглашение №1 от 01.07.2017 к Договору аренды части нежилых помещений от 25.10.2016 №ПАР-146;
- Договор аренды нежилых помещений от 26.12.2016 №ИАР6-250;
- Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2017 №ИАР1-249;
- Договор аренды нежилых помещений от 01.07.2017 №ИАР6-247;
- Договор аренды нежилых помещений от 28.04.2017 №ИАР3-254;
- Дополнительное соглашение к договору от 01.01.07 №1;
- Договор аренды нежилых помещений от 16.09.2010 №ИАР6-140/2, дата регистрации 18.11.2010, №77-77-11/165/2010-234;
- Договор аренды №ИА Р6-140/2 от 16.09.2010, выдавший орган: Закрытое акционерное общество "Легион Девелопмент";
- Дополнительное соглашение к договору от 20.05.2015 №3, дата регистрации 27.07.2015, №77-77/011-77/011/010/2015-67/1;
- Договор об ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) от 18.11.2013 №2703-13/И, дата регистрации 25.12.2013, №77-77-11/035/2013-438;

- Закладная от 18.02.2014;
- Договор купли-продажи закладной от 13.08.2014.

Договор аренды земельного участка кад. №77:01:0002009:120, общей площадью 17 399 кв. м №М-01-000479 от 23.03.1994:

- Договор об ипотеке (залоге здания/помещения/сооружения) от 18.11.2013 №2703-13/И, дата регистрации 25.12.2013, №77-77-11/035/2013-438;
- Закладная от 18.02.2014;
- Договор купли-продажи закладной от 13.08.2014.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости Объекта оценки на Дату оценки во исполнение ст. 130 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Предполагаемое использование результатов оценки

Результаты оценки и рекомендации предоставлены Заказчику исключительно в указанных в Договоре и Задании на оценку целях и не могут быть использованы в каких-либо иных целях.

Вид стоимости

Рыночная стоимость

Дата оценки

31 марта 2018 г.

Допущения, на которых должна основываться оценка

1. Оценщикам не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в оценочном отчете, могли бы быть признаны неверными.
2. Ни Исполнитель, ни Оценщики, ни кто-либо из сотрудников Исполнителя не имеет финансовой заинтересованности в оцениваемом имуществе. Причитающееся Оценщику вознаграждение не зависит от выводов по оценке стоимости, содержащихся в отчете.
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оценщики имеют обширный опыт работы и считаются общепризнанными специалистами в области оценки. Оказанные Услуги ограничиваются квалификацией Оценщиков в этой области и не включают в себя прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.

5. Анализ прав собственности, связанных с оцениваемым имуществом, не проводится. Предполагается, что права собственности являются законными и полными. Оценщики не берут на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении оцениваемого имущества, если в отчете не указано иное.
6. Оценочный отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, а также для информирования менеджмента Заказчика и предполагаемых пользователей. Заключение о стоимости, приведенное в оценочном отчете, действительно только на дату оценки, указанную в отчете, срок действия которого, в свою очередь, составляет не более шести месяцев с даты составления отчета. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Оценщиками на указанную дату оценки. Оценщики не несут ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в отчете стоимости.
7. Оценщики не несут ответственность за следующие используемые при проведении оценки информацию и данные:
 - а) полученные непосредственно от Заказчика;
 - б) опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальную и служебную литературу в области оценки.

Указанные информация и данные принимаются как достоверные.
8. В процессе анализа Оценщики получают информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и технических характеристик оцениваемого имущества. Указанные данные и информация получаются от руководства и специалистов Заказчика. В процессе анализа Оценщики считают эти данные и информацию достоверными и не проводят независимой проверки их точности или полноты. Оценщики не несут ответственность за достоверность предоставленной ему Заказчиком исходной информации.
9. Оценщики не несут ответственности за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности, поскольку они являются прерогативой Заказчика. Оценщики исходят из того, что ответственность за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности в отношении оцениваемого имущества, так же как и за использование результатов анализа в целом, лежит на самом Заказчике.
10. Оценочный отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов Российской Федерации, за исключением специально оговоренных случаев.

11. В ходе оказания Услуг Исполнитель может при условии согласия Заказчика установить и включить в список дополнительные условия и ограничения.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество "Легион Девелопмент"
Место нахождения	Юридический адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3 Почтовый адрес: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3
ОГРН	1037706021682
Дата присвоения ОГРН	07.04.2003
Реквизиты Заказчика	ИНН/ КПП 7706296955 / 774901001 р/с 40702810800000000710 в ПАО "РГС Банк" (Публичное акционерное общество "Росгосстрах Банк"), к/с 30101810945250000174 БИК 044525174

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Эверест Консалтинг"
Место нахождения	125040, г. Москва, ул. 3-я Ямского поля, д. 2, корп. 7, офис 301
Контактная информация Исполнителя	+7 (495) 717 0101, www.evcons.ru, e-mail: info@evcons.ru
ОГРН	1107746971210
Дата присвоения ОГРН	29.11.2010

Реквизиты Исполнителя
ИНН 7707738620, КПП 771401001
р/сч 40702810600070150585 в АКБ "РосЕвроБанк" (АО) г. Москва
к/сч 30101810445250000836
БИК 044525836

Сведения об оценщике

ФИО оценщика
Гавриков Павел Николаевич

Номер контактного телефона
+7 (495) 717-01-01

Адрес электронной почты Оценщика
pg@vcons.ru

Почтовый адрес Оценщика
Во время выполнения работ Оценщик находился по месту нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор.

Сведения о трудовом договоре между Исполнителем и Оценщиком
Трудовой договор между Гавриковым П. Н. и ООО "Эверест Консалтинг" от 15 декабря 2010 г. №3

Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков
Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО, место нахождения организации: 123 007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32 А), включен в реестр оценщиков 19 сентября 2007 г. за регистрационным №798

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

- ПП №537413 от 20 ноября 2002 г., Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров ННГАСУ, г. Нижний Новгород.
- Свидетельство о повышении квалификации №3353 от 2006 г., Ярославский институт повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности, г. Ярославль.
- Свидетельство о повышении квалификации №14943 от 2009 г., Государственный университет по землеустройству, г. Москва.

- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка движимого имущества" Серия 001038-КА2 №003669-2 от 16.02.2018.
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" Серия 002336-КА1 №003668-1 от 16.02.2018.

Стаж работы в оценочной деятельности

13 лет

Сведения о страховании гражданской ответственности
Оценщика

Полис №001-PIL 367626/2017 ООО "Группа Ренессанс Страхование". Период страхования 20.09.2017 – 19.09.2018. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.

Информация обо всех привлекаемых к проведению
оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и
специалистах

Представитель Исполнителя, проводивший осмотр Объекта оценки: Палагина Екатерина Владленовна

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщику не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в оценочном отчете, могли бы быть признаны неверными.
2. Ни Исполнитель, ни Оценщик, ни кто-либо из сотрудников Исполнителя не имеет финансовой заинтересованности в оцениваемом имуществе. Причитающееся Оценщику вознаграждение не зависит от выводов по оценке стоимости, содержащихся в отчете.
3. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Подготовка рекомендаций по оценке стоимости и анализ излагаемых в настоящем отчете вопросов представляют собой стандартную практику оценки. Оценщик имеет обширный опыт работы и считается общепризнанным специалистом в области оценки. Оказанные услуги ограничиваются квалификацией Оценщиков в этой области и не включают в себя прочие услуги по аудиту, консультированию или налогообложению.
5. Анализ прав собственности, связанных с оцениваемым имуществом, не проводится. Предполагается, что права собственности являются законными и полными. Оценщик не берет на себя ответственность за правовые аспекты, включая какие-либо права требования или обременения, которые могут существовать в отношении оцениваемого имущества, если в отчете не указано иное.
6. Оценочный отчет предназначен для использования исключительно в указанных в нем целях, а также для информирования менеджмента Заказчика и предполагаемых пользователей и не может быть представлен третьим сторонам. Третьи стороны не могут использовать этот отчет. Использование отчета каким-либо иным образом не предусмотрено. Отчет, целиком или частично, не подлежит копированию, тиражированию по рекламным, информационным каналам, каналам продаж или связей с общественностью, публикации в документах Комиссии по рынку ценных бумаг, а также в любых государственных или любых частных средствах массовой информации иначе как с письменного согласия Исполнителя и Оценщика.
7. Заключение о стоимости, приведенное в оценочном отчете, действительно только на дату оценки, указанную в отчете, срок действия которого, в свою очередь, составляет не более шести месяцев. Изменения рыночных условий могут привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Оценщиком на указанную дату оценки. Оценщик не несет ответственность за изменения рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную указанной в отчете стоимости.

8. Оценщик не несет ответственность за следующую используемую при проведении оценки информацию и данные:
 - а) полученные непосредственно от Заказчика;
 - б) опубликованные в любых средствах массовой информации, включая Интернет, специальную и служебную литературу в области оценки;Указанная информация и данные принимаются как достоверные.
9. В процессе анализа Оценщик получает информацию в письменном и устном виде и данные в электронном формате относительно структуры, деятельности, финансовых показателей и технических характеристик оцениваемого имущества. Указанные данные и информация получаются от руководства и специалистов Заказчика. В процессе анализа Оценщик считает эти данные и информацию достоверными и не проводит независимой проверки их точности или полноты. Оценщик не несет ответственность за достоверность предоставленной ему исходной информации.
10. Оценщик не несет ответственности за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности, поскольку они являются прерогативой Заказчика. Оценщик исходит из того, что ответственность за решения, касающиеся финансовой деятельности или вопросов налоговой отчетности в отношении оцениваемого имущества, так же как и за использование результатов анализа в целом, лежит на самом Заказчике.
11. Оценочный отчет основан на допущении о соблюдении всех применимых законов и нормативных актов Российской Федерации, за исключением специально оговоренных случаев.
12. Ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших оценочный отчет, не могут привлекаться к даче свидетельских показаний или к участию в судебных разбирательствах в связи с настоящим отчетом, если это не предусмотрено конкретными предварительными договоренностями или решением суда.
13. При формировании мнения относительно указанной стоимости в рамках оценочной работы не учитывается возможность наличия в составе оцениваемого имущества каких-либо материалов или веществ, представляющих собой потенциальную угрозу для здоровья, включая наличие токсичных отходов и т. д., ввиду отсутствия у Оценщика необходимой квалификации для определения наличия таких веществ или связанных с ними рисков. Руководству Заказчика рекомендуется пригласить специалистов в этой области для изучения и определения наличия и степени распространения таких веществ и существования каких-либо связанных с ними рисков.
14. В ходе оказания Услуг Исполнитель может по своему усмотрению установить и включить в список дополнительные условия и ограничения.
15. Итоговая величина рыночной стоимости выражена единой величиной, возможные границы интервала рыночной стоимости Оценщиком не определялись.

16. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей.
Итоговые показатели получены при использовании точных данных.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в редакции актуальной на дату оценки) и действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО №2). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке" (ФСО №3). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.
- Федеральный стандарт "Оценка недвижимости" (ФСО №7). Утвержден Приказом Минэкономразвития от 25 сентября 2014 года №611.
- Федеральный стандарт оценки " Оценка стоимости машин и оборудования " (ФСО №10). Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328.

Федеральные стандарты являются основными нормативными документами, которые обязаны применять оценщики в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

При выполнении данной работы Оценщик также использовал Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), что обусловлено членством Оценщика в данной саморегулируемой организации.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Согласно пунктам 1 и 2 Приложения 2 к договору на проведение оценки №055/18 от 26.03.2018 между ЗАО "Легион Девелопмент" и ООО "Эверест Консалтинг" Объектом оценки являются основные средства и товарно-материальные ценности.

Объекты основных средств и товарно-материальные ценности принадлежат ЗАО "Легион Девелопмент" на правах собственности. Земельный участок под оцениваемыми зданиями находится в долгосрочной аренде.

Перечень основных средств и товарно-материальных ценностей, входящих в Объект оценки представлен в таблицах 6.1 - 6.2.

Таблица 6.1. Перечень основных средств, входящих в Объект оценки

№ п/п	Счет учета	Наименование объекта	Инв. №	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
1	01	Электропривод WA400/A460 с цепной передачей	2006_5_1	1	24.01.2006	39 752,44
2	01	Электропривод WA400/A460 с цепной передачей	2006_5_2	1	02.01.2006	39 752,43
3	01	Вытяжной вентилятор L=15000м ³ /ч, H=1000Па	2006_5_3	1	31.12.2005	163 659,25
4	01	Вытяжной вентилятор L=3000м ³ /ч, H=1000Па	2006_5_4	1	31.12.2005	109 105,92
5	01	Нежилое помещение КР3	000000050	1	09.12.2004	253 288 589,08
6	01	Нежилое помещение КР4	000000086	1	18.05.2005	1 171 058 562,12
7	01	Нежилое помещение КР5	000000087	1	18.05.2005	58 096 629,29
8	01	70-0705-9529-6 Nomad Terra 9100 Напольное покр. 1	00000019	1	04.12.2003	17 386,50
9	01	70-0705-9529-6 Nomad Terra 9100 Напольное покр. 2	00000020	1	04.12.2003	17 386,50
10	01	70-0706-798-27 Nomad Terra 8000 Напольное покр. 10	00000021	1	19.12.2003	16 685,61
11	01	70-0706-798-27 Nomad Terra 8000 Напольное покр. 11	00000022	1	19.12.2003	16 685,61

№ п/п	Счет учета	Наименование объекта	Инв. №	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
12	01	70-0706-798-27 Nomad Terra 8000 Напольное покр. 12,	00000023	1	01.12.2003	16 685,61
13	01	Витражная группа 1	00000028	1	16.01.2004	12 711,86
14	01	Витражная группа 2	00000029	1	16.01.2004	12 711,87
15	01	Лестница металлическая	000092	1	09.09.2005	42 849,57
16	01	Компьютер портативный Apple iPad Pro 12.9, 00-000044	00-000044	1	26.05.2017	64 398,31
17	01	Аудиовизуальный комплекс	83	1	20.05.2005	12 730 000,00
18	01	Влаговпитывающий ковер Entrada 30 шир.200см	000082	1	26.08.2005	11 973,84
19	01	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 1	0000088	1	20.05.2005	17 600,00
20	01	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 2	0000089	1	20.05.2005	64 500,00
21	01	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 4	0000091	1	20.05.2005	14 200,00
22	01	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 5	0000092	1	20.05.2005	12 500,00
23	01	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 7	0000094	1	20.05.2005	26 700,00
24	01	Водонагреватель HL 500/1R	00000052	1	09.12.2004	71 204,80
25	01	Кабельная ТВ сеть-ГС "WISI" на 14 эфирных каналов	00000053	1	09.12.2004	272 207,81
26	01	Ковры грязезащитные (03.12.04-1)	0000095	1	20.05.2005	45 600,00
27	01	Ковры грязезащитные (03.12.04-2)	0000096	1	20.05.2005	45 600,00
28	01	Ковры грязезащитные (03.12.04-3)	0000097	1	20.05.2005	24 300,00
29	01	Ковры грязезащитные (03.12.04-4)	0000098	1	20.05.2005	31 000,00
30	01	Машинка для чистки обуви	0000099	1	20.05.2005	15 200,00
31	01	Оборудование РУ-10кв в ТП	0000085	1	20.05.2005	733 000,00
32	01	Рояль "SCHIMMEL", модель 213 G Transparent	0000082	1	20.05.2005	3 110 000,00
33	01	Стойка ресепшен	00000059	1	04.04.2005	43 897,50
34	01	Телефонный аппарат конференцсвязи	00000070	1	28.04.2005	24 114,83
35	01	Платформа серверная HP ProLiant DL 160 G6 (сервер кр3 кр5)	00-000026	1	10.06.2016	144 894,92
36	01	Персональный компьютер HP dc7900SFF, 250GB	2009_00006	1	18.11.2010	28 768,65
37	01	Персональный компьютер HP dc7900SFF,250GB	2009_00008	1	18.11.2010	28 768,63
38	01	Кондиционер Daikin_1_КР4	00-000047	1	04.09.2017	77 588,99
39	01	Лифт № 1, Sodimas 125099, г/п 1150 кг, 6 ост. КР3	00-000037	1	30.11.2016	3 839 933,44

№ п/п	Счет учета	Наименование объекта	Инв. №	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
40	01	Лифт № 2, Sodimas 125100, г/п 1150 кг, 6 ост. КРЗ	00-000038	1	30.11.2016	3 839 933,44
41	01	Лифт № 3, Sodimas 125101, г/п 1150 кг, 7 ост. КРЗ	00-000039	1	30.11.2016	4 123 830,38
42	01	Лифт № 4, Sodimas 125102, г/п 1150 кг, 7 ост. КРЗ	00-000040	1	30.11.2016	4 123 830,38
43	01	Кондиционер Daikin_2_КР4	00-000048	1	04.09.2017	77 588,99
44	01	Шлагбаум GARD 4000, IP54,CAME	2010_00002	1	27.10.2010	51 991,53
45	01	Profiquadro Рабочая станция на 6-ти тумбах орех нагаро/белый премиум	201304037	1	21.08.2015	61 343,95
46	01	Шлагбаум GARD 4000, IP54,CAME	2010_00001	1	31.03.2010	42 372,88
47	01	Пост охраны 1,2X1,2 (1)	2013_0001	1	02.03.2013	105 000,00
48	01	Пост охраны 1,2X1,2 (2)	2013_0002	1	02.03.2013	105 000,00
49	01	Пост охраны 1,2X1,2 (3)	2013_0003	1	02.03.2013	105 000,00
50	01	АСКУЭ Система	2014_0001	1	28.05.2014	1 128 481,24
51	01	МФУ цветное цифровое SHARP MX-1810UST	00-000018	1	21.08.2015	44 385,50
Итого:				51		1 518 235 863,67

Источник: Данные Заказчика

Таблица 6.2. Перечень товарно-материальных ценностей, входящих в Объект оценки

№ п/п	Счет учета	Наименование объекта	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
1	10.06	Привод дверей кабины	4	31.12.2014	619 239,95
2	10.06	Частотный преобразователь FUJI 7.5 кВт	1	23.10.2015	210 000,00
3	МЦ.04	Profiquadro Рабочая станция на 2-х тумбах правых орех нагаро/белый премиум	1	21.08.2015	25 750,62
4	МЦ.04	Profiquadro Стол письм. орех нагарона 1тумбе левой	2	21.08.2015	1 186,44
5	МЦ.04	Profiquadro Стол письм. орех нагарона 1тумбе правой	1	21.08.2015	593,22
6	МЦ.04	Profiquadro Стол письм. орех нагарона 1тумбе	2	21.08.2015	1 694,92
7	МЦ.04	Profiquadro Тумба выкат3-ящ.орех нагаро/бел премиу	2	21.08.2015	338,98
8	МЦ.04	Profiquadro Шкаф для док закрытый орех нагаро/бел	7	21.08.2015	2 372,86
9	МЦ.04	Profiquadro Шкаф для док стек.дв лев ор нагаро/бел	1	21.08.2015	466,10
10	МЦ.04	Profiquadro Рабочая станция на 3-х тумбах левых орех нагаро/белый премиум	1	21.08.2015	17 582,37

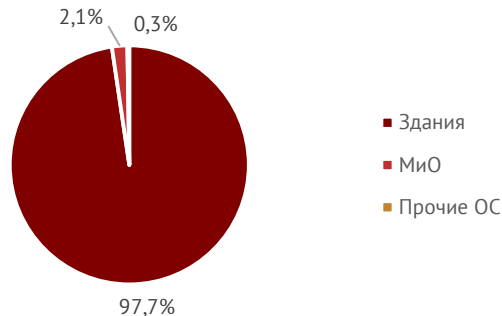
№ п/п	Счет учета	Наименование объекта	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
11	МЦ.04	Profiguadro Рабочая станция на 2-х тумбах орех нагаро/белый премиум	2	21.08.2015	34 541,66
12	МЦ.04	Profiguadro Шкаф для док стек.дв пра ор нагаро/бел	1	21.08.2015	466,10
13	МЦ.04	ТИРО Кресло оператора с подлокотниками ткань черная	6	21.08.2015	1 016,94
14	МЦ.04	Vito Брифинг-приставка фронт орех нагаро/бел преми	2	21.08.2015	847,46
15	МЦ.04	Мышь беспроводная Apple	1	13.10.2016	4 228,81
16	МЦ.04	Vito Стол руководителя прямо орех нагаро/бел премиум	2	21.08.2015	1 694,92
17	МЦ.04	Vito Тумба выкатная 3-ящ. орех нагаро/бел премиум	2	21.08.2015	338,98
18	МЦ.04	Vito Шкаф-купе комбиниров. орех нагаро/бел премиум	1	21.08.2015	423,73
19	МЦ.04	Арго Шкаф-колонка А-321 бук спец. Мебель	1	21.08.2015	169,49
20	МЦ.04	Поднос	1	14.10.2016	131,36
21	МЦ.04	Пурифайер для воды OV19	1	29.02.2016	25 423,73
22	МЦ.04	Вешака ТИнапольная ТХ N5 черная	1	21.08.2015	42,37
23	МЦ.04	витрина для информ Nobo	1	21.08.2015	84,75
24	МЦ.04	Компьютер Lenovo ThinkCentre Edge 72 Tower	1	21.08.2015	1 186,44
25	МЦ.04	IP-Камера видеонаблюдения	15	12.03.2015	126 991,53
26	МЦ.04	Кофемашинa DeLonghiASAM 3000	1	21.08.2015	423,73
27	МЦ.04	ЛИРА Стол компьютерный спец.мебель бук бавария	1	21.08.2015	169,49
28	МЦ.04	Шлагбаум комплект САМЕ GARD4 000	3	10.05.2017	75 821,93
29	МЦ.04	Принтер HP LaserJetPro P1102 RU	1	09.10.2015	3 550,85
30	МЦ.04	IP-Камера уличная IPTRONIC IPT-IPL1536BM(2.8-12)P	37	12.07.2017	250 251,69
31	МЦ.04	IP-Камера уличная IPTRONIC IPT-IPL1080BM(2.8-12)P	53	12.07.2017	318 853,39
32	МЦ.04	Стеллаж для воды бутилированной на 12 тар металлч	1	21.08.2015	84,75
33	МЦ.04	Уничтожитель документов Rexel	1	21.08.2015	84,75
34	МЦ.04	Формула Шкаф для документов закрытый бук	1	21.08.2015	423,73
35	МЦ.04	Формула Шкаф для одежды глубокий бук	3	21.08.2015	1 271,19
36	МЦ.04	Электронный идентификатор Rutoken ЭЦП 64К/Flash 4Гб	1	08.10.2015	423,73
37	МЦ.04	Сахарница с дозатором	1	14.10.2016	208,47
38	МЦ.04	Системный блок, Apple	1	13.10.2016	28 805,08
39	МЦ.04	Стаканы набор	2	14.10.2016	410,16
40	МЦ.04	Телевизор ЖКFull HD Philips 48"	1	13.10.2016	36 990,00
41	МЦ.04	Телефон Polycom SoundStation 2EX	1	28.10.2016	15 000,00
42	МЦ.04	Точка доступа беспроводная Apple	1	13.10.2016	5 923,73

№ п/п	Счет учета	Наименование объекта	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
43	МЦ.04	Чайник	1	14.10.2016	3 344,07
44	МЦ.04	Чайный набор	2	14.10.2016	2 378,56
45	МЦ.04	Шлагбаум комплект CAME GARD2500 COMBO	1	01.09.2016	34 586,98
46	МЦ.04	Электронный ключ	2	31.12.2011	271,19
47	МЦ.04	LGW2242S black	1	18.11.2009	6 049,61
48	МЦ.04	Блок питания ACCORD ACC-400W-12, 400Вт,120мм	5	12.07.2017	3 813,56
49	МЦ.04	Видеоадаптер Устройство ESPADA для беспроводной передачи	1	07.09.2016	2 250,00
50	МЦ.04	Клавиатура беспроводная Apple	1	13.10.2016	7 364,41
51	МЦ.04	Коммутаторы POE D-Link DES-1210-28P/C2A	5	12.07.2017	72 500,00
52	МЦ.04	Компьютер Intel Core	5	12.07.2017	82 711,86
53	МЦ.04	Контроллер на 22 точки данных и ВАСnet уна Iontalk	1	24.10.2017	62 607,66
54	МЦ.04	Кофемашинa Philips	1	14.10.2016	20 330,51
155	МЦ.04	Ложка чайная	12	14.10.2016	1 271,19
56	МЦ.04	Микрофоны комплект 2шт к Polycom SoundStation 2EX	1	28.10.2016	15 000,00
57	МЦ.04	Мониторы, ЖКACER K242Hlbd 24", черный (um.fw3ee.002)	5	12.07.2017	32 703,39
58	МЦ.04	Мониторы; ЖК Samsung 23,5"	1	25.05.2017	9 135,59
59	МЦ.04	Накладки резиновые на стрелу шлагбаума	2	02.06.2017	3 813,56
60	МЦ.04	Наклейки светоотражающена стрелу шлагбаума	2	02.06.2017	1 004,24
61	МЦ.04	Радиоприемник	2	02.06.2017	1 779,66
62	МЦ.04	Стрела шлагбаума 4,2м	2	02.06.2017	3 940,68
63	МЦ.04	Счетчики; Меркурий-201	1	05.10.2017	816,27
64	МЦ.04	Тумба шлагбаума	2	02.06.2017	66 228,82
65	МЦ.04	Флипчарт на роликах	1	14.08.2017	6 815,25
66	МЦ.04	Чехол клавиатура Apple	1	25.05.2017	12 703,39
Итого:			228		2 268 930,85

Источник: Данные Заказчика

ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ (СЧ.01)

Рисунок 6.1. Структура оцениваемых основных средств в разрезе групп в % от первоначальной балансовой стоимости



Источник: Данные Заказчика, анализ ООО "Эверест Консалтинг"

По функциональному назначению оцениваемые основные средства делятся на следующие группы:

- Здания;
- Машины и оборудование (МиО);
- Прочие основные средства.

Структура объектов основных средств в разрезе групп представлена в таблице **Ошибка! Источник ссылки не найден.** и на рисунке 6.1.

Таблица 6.3. Структура оцениваемых объектов основных средств в разрезе групп

Группа	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Доля по первоначальной балансовой стоимости	Количество, ед.
Здания	1 482 758 780,49	97,66%	6
МиО	31 609 880,72	2,08%	19
Прочие ОС	3 867 202,46	0,25%	26
Итого:	1 518 235 863,67	100,00%	51

Источник: Данные Заказчика, анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Капитальные здания представляют собой единый административный комплекс класса "А", состоящий из трех отдельностоящих зданий переменной этажности, расположенных между Бульварным и Садовым кольцом по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3, 4, 5.

Оцениваемые административные здания были построены и введены в эксплуатацию в период с 2003 по 2004 гг.

Месторасположение оцениваемых объектов, а также качественные характеристики зданий, такие как: класс конструктивной системы, объемно-планировочные решения, наличие многоуровневой подземной автостоянки, обеспеченность всеми видами коммуникаций, (в том числе: современной системой управления зданием, обеспечивающей бесперебойное энергосбережение, водоснабжение, кондиционирование), управление системами коммуникаций и связи - являются совокупностью факторов, характерных для офисных объектов недвижимости класса "А". Отнесение Объектов оценки к тому или иному классу офисных зданий было произведено на основании утвержденной единой классификации зданий компаниями

профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSale (JLL), Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers International, Knight Frank.

В офисных помещениях административных зданий выполнен качественный евроремонт. Помещения находятся в рабочем состоянии.

По результатам визуального осмотра, проведенного представителем Исполнителя 29.03.2018 г., не обнаружено признаков износа несущих конструктивных элементов здания, изменения внешних границ здания и помещений, не соответствующих данным правоустанавливающей и технической документации на оцениваемые здания.

Описание и технические характеристики оцениваемого административного комплекса представлено в таблице 6.4.

Таблица 6.4. Описание и технические характеристики оцениваемого административного комплекса

Параметр	Значение параметра	Значение параметра	Значение параметра
Функциональное назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное
Класс здания	A	A	A
Адрес	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 5
Местоположение (округ, район, ст. метро)	Между Бульварным и Садовым кольцом, ст. м. Полянка	Между Бульварным и Садовым кольцом, ст. м. Полянка	Между Бульварным и Садовым кольцом, ст. м. Полянка
Год постройки	2003	2004	2004
Этажность	6 этажей, -1 этаж: подземный паркинг	8 этажей, -1,-2 этажи: подземный паркинг	6 этажей, -1 этаж: подвал
Общая площадь (с учетом подземного паркинга), кв. м	10 267,10	44 277,90	2 445,50
Общая площадь (без учета подземного паркинга), кв. м, в том числе:	7 891,60	32 734,50	2 445,50
Площадь подвальных помещений, кв. м	-	-	437,10
Площадь первого этажа и выше, кв. м	7 891,60	32 734,50	2 008,40
Площадь подземного паркинга, кв. м	2 375,50	11 543,40	-
Площадь укрепленных банковских помещений, кв. м	0,00	48,70	0,00
Наличие коммуникаций	Водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение, принудительная вентиляция, системы: пожарного оповещения и тушения, видеонаблюдения, телекоммуникационная система, связи, охранная сигнализация		
Количество лифтов, ед.	6	12	2
Уровень и состояние отделки офисных помещений	Евроремонт (рабочее)	Евроремонт (рабочее)	Евроремонт (рабочее)

Параметр	Значение параметра	Значение параметра	Значение параметра
Тип паркинга	Организованный (наземный и подземный) паркинг	Организованный (наземный и подземный) паркинг	Организованный (наземный) паркинг
Удаленность от метро, минут	до 5 мин пешком (включительно)	до 5 мин пешком (включительно)	до 5 мин пешком (включительно)
Наличие подземного паркинга	Есть	Есть	Нет
Количество машино-мест в подземном паркинге, шт.	54	236	-
Количество машино-мест в наземном паркинге, шт.	11	16	5
Свидетельство на право собственности	77 АБ 894095 от 09.12.2004	77 АБ 571619 от 18.05.2005	77 АБ 571618 от 18.05.2005
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0002009:1053	77:01:0002009:1054	77:01:0002009:1032
Кадастровая стоимость, руб.	2 175 587 196,19	9 423 502 071,55	609 553 958,43
Выписка из ЕГРП	от 03.04.2018 № 77/100/077/2018-9939	от 02.04.2018 № 77/100/077/2018-9949	от 02.04.2018 № 77/100/077/2018-9944
Существующие ограничения (обременения) права	Перечень зарегистрированных ограничений (обременений) прав представлен в Разделе 2 настоящего Отчета		

Источник: данные Заказчика, анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Объекты подгруппы "Мобильные здания" представлены тремя постами охраны, расположенными на территории оцениваемого административного комплекса зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 3, 4, 5.

Оцениваемый административный комплекс расположен на земельном участке, принадлежащем ЗАО "Легион Девелопмент" на правах долгосрочной аренды, общей площадью 17 399 кв. м кадастровый №77:01:0002009:120.

Описание и характеристики земельного участка представлены в таблице 6.5.

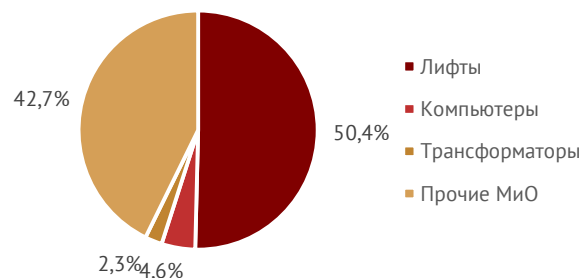
Таблица 6.5. Описание и характеристики земельного участка общей площадью 17 399 кв. м, кад. № 77:01:0002009:120, расположенного по адресу: г. Москва, Б. Ордынка, вл.40, стр.3, 4 ,5

Параметр	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	77:01:0002009:120
Кадастровая стоимость, руб.	2 407 594 280,56
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование (по документу)	Для эксплуатации административных зданий
Рельеф	Ровный
Форма участка	Неправильная, многоугольная

Параметр	Характеристика
Общая площадь, кв. м	17 399,0
Коммуникации	Водоснабжение, канализация, электроснабжение, телекоммуникационные сети, системы связи
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка заключенный между Правительством Москвы и ЗАО "Большая Ордынка", № М-01-000479 от 23.03.1994 г.; Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, заключенный между Департаментом земельных ресурсов г. Москвы, ЗАО "Большая Ордынка" и ЗАО "Легион Девелопмент" № М-01-000479, от 21.07.2005 г.
Вид права	Аренда до 22.03.2043 г.
Существующие ограничения (обременения) права	Перечень зарегистрированных ограничений (обременений) прав представлен в Разделе 2 настоящего Отчета

Источник: Данные Заказчика, анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Рисунок 6.2. Структура группы "Машины и оборудование" в разрезе подгрупп в % от первоначальной балансовой стоимости



Источник: Данные Заказчика, анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Группа "Машины и оборудование" по функциональному назначению были разделены на следующие подгруппы:

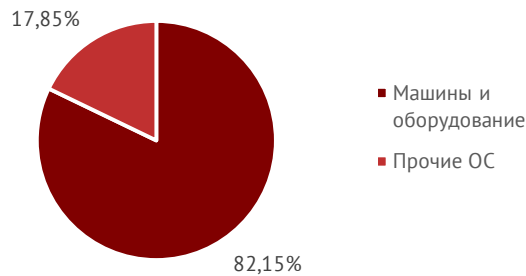
- Лифты;
- Компьютеры;
- Кондиционеры;
- Прочие Машины и оборудование (Прочие МиО).

Наиболее материальными в группе по первоначальной балансовой стоимости являются подгруппы: "Лифты" и "Прочие машины и оборудование". К подгруппе "Прочие машины и оборудование" были отнесены подгруппы, доля которых в группе по первоначальной стоимости не превышает 1% (вентиляционное оборудование, оборудование связи, кондиционеры). Структура группы "Машины и оборудование" представлена на рисунке 6.2.

К группе "Прочие основные средства" были отнесены: мебель, бытовые приборы, инструменты и прочий производственно-хозяйственный инвентарь.

ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ (сч. 10, МЦ.04)

Рисунок 6.3. Структура оцениваемых товарно-материальных ценностей в разрезе групп в % от первоначальной балансовой стоимости



Источник: Данные Заказчика, анализ ООО "Эверест Консалтинг"

По функциональному назначению оцениваемые товарно-материальные ценности делятся на следующие группы:

- Машины и оборудование;
- Прочие основные средства (Прочие ОС).

Группа "Машины и оборудование" представлена подгруппами: "Контрольно-измерительные приборы и автоматика" (КИПиА), "Компьютеры" и "Прочие машины и оборудование" (Прочие МиО).

К группе "Прочие основные средства" были отнесены: мебель, бытовые приборы, инструменты и прочий производственно-хозяйственный инвентарь.

Структура оцениваемых товарно-материальных ценностей в разрезе групп представлена на рисунке 6.3. и в таблице 6.6.

Таблица 6.6. Структура оцениваемых товарно-материальных ценностей в разрезе групп и подгрупп

Группа/подгруппа	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Доля по первоначальной балансовой стоимости	Количество, ед.
Машины и оборудование			
КИПиА	210 816,27	9,29%	2
Компьютеры	1 033 927,60	45,57%	136
Прочие МиО	619 239,95	27,29%	4
Прочие основные средства	404 947,03	17,85%	86
Итого:	2 268 930,85	100,00%	228

Источник: Данные Заказчика, анализ ООО "Эверест Консалтинг"

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

Оценщику были предоставлены копии следующих документов для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки:

- выписки из единого государственного реестра недвижимости;
- свидетельства на право собственности на оцениваемые здания;
- технические паспорта и экспликации оцениваемых зданий;
- договор аренды земельного участка № М-01-000479 от 23.03.1994 г.;
- дополнительное соглашение от 21.07.2005 г. к договору аренды земельного участка № М-01-000479 от 23.03.1994 г.;
- справка-отчет по основным средствам и товарно-материальным ценностям на Дату оценки;
- акты инвентаризации оцениваемых объектов основных средств и товарно-материальных ценностей;
- договор поставки лифтового оборудования №18/ПМ-2016 от 11.04.2016г.;
- реестр действующих договоров-аренды помещений для оцениваемых зданий.

6.3. Характеристика местоположения Объекта оценки

Оцениваемые объекты основных средств и товарно-материальных ценностей представляют собой единый административный комплекс зданий класса "А", расположенный в районе Якиманка Центрального административного округа г. Москвы по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 3, 4, 5.

Район Якиманка входит в состав десяти районов Центрального административного округа г. Москвы. Площадь территории составляет 375 гектаров. На территории района расположены станции столичного метрополитена: "Октябрьская" (радиальная и кольцевая) и Полянка. Численность проживающего в районе населения составляет около 23 тысяч человек.

Район Якиманка расположен в Юго-Западном секторе центральной части города, граничит с районами: Замоскворечье, Хамовники и Тверским (по руслу реки Москвы) Центрального административного округа и Донским районом Южного административного округа г. Москвы.¹

Район Якиманка является одним из старейших районов г. Москвы, он характеризуется отлично развитой инфраструктурой, низкой плотностью населения, отсутствием объектов массового назначения, единой социальной средой и отличной транспортной доступностью. Все эти факторы определяют высокий рейтинг района среди остальных районов Центрального административного округа г. Москвы.

В пределах Садового кольца сохранилась планировочная структура исторического градостроения, а также большое количество дореволюционных зданий. За Садовым кольцом преобладают кирпичные дома 1925 – 1978 гг. Здесь сохранилось немало памятников архитектуры, многочисленные храмы, особняки, купеческие и дворянские усадьбы, парки, территории старых промышленных фабрик.

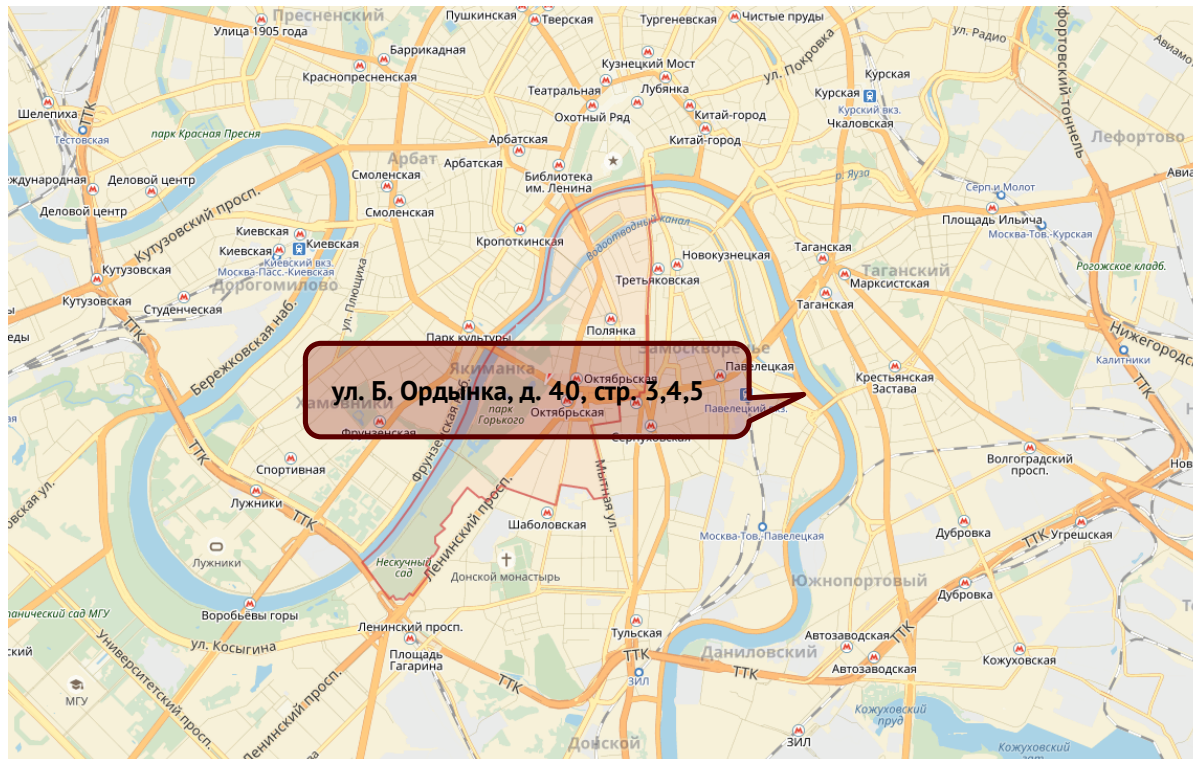
В районе Якиманка находятся следующие главные магистрали города Москвы: Большая Якиманка, переходящая в Ленинский проспект, Большая Ордынка и Большая Полянка, Крымский Вал и ул. Житная (Садовое кольцо), Софийская и Кадашевская набережные.²

С 1990 года исполнительные и представительские органы власти района Якиманка участвуют в выполнении программы правительства Москвы, рассчитанной на несколько лет, по выводу экологически не перспективных предприятий. Центр г. Москвы освобождается от промышленных предприятий, ранее возникших по берегам реки и канала. Местоположение Объекта оценки в границах района г. Москвы приведено на рисунке 6.4

¹ Источник: информационный портал www.mosopen.ru (<http://mosopen.ru/region/yakimanka>)

² Источник: информационный портал центрального административного округа г. Москвы (http://mo-yakimanka.ru/harakteristika_rajona/)

Рисунок 6.4. Расположение Объекта оценки в границах района Якиманка (ЦАО) г. Москвы



Источник: yandex.ru

Оцениваемые административный комплекс расположен в зоне смешанной жилой и коммерческой застройки, сформированной плотной многоэтажной жилой застройкой и объектами коммерческого назначения, состоящими, в основном, из объектов офисного назначения. Объекты оценки находятся в глубине делового квартала, на расстоянии около 100 метров от проезжей части - улицы Большая Полянка и Большая Ордынка, имеющих одностороннее направление движения в сторону Садового кольца. На расстоянии 150 м от

месторасположения Объектов оценки находится станция метрополитена "Полянка", в 0,5 км - станции метро "Третьяковская" и "Новокузнецкая".

Расстояние до Садового кольца составляет 1,0 км, расстояние до Красной площади (здание Кремля, Васильевский спуск) составляет – 2,0 км. Объекты оценки расположены в 1,5 км от Кремлевской набережной, являющейся границей между Тверским районом и районом Якиманка по руслу реки Москвы.

В районе расположения оцениваемого административного комплекса уровень развития наземного транспортного сообщения характеризуется как высокий. Уровень пешеходной доступности относительно станций метрополитена и остановок наземного общественного транспорта характеризуется как отличный.

Главной отличительной чертой административного оцениваемого административного является его расположение в границах г. Москвы - в Центральном административном округе столицы, который является центром деловой активности. Спрос на аренду офисных помещений в ЦАО всегда характеризовался стабильностью и высокими ставками аренды на офисные помещения всех классов офисных зданий, что обусловлено престижностью месторасположения. В ЦАО сосредоточены наибольшее количество дипломатических представительств, посольств иностранных государств, организаций государственных органов власти, головные офисы крупнейших отечественных и зарубежных компаний и их представительств.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой анализа стоимости.

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение Исполнителя, исходящего из анализа рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объектов определения стоимости с наилучшей отдачей, при непереносимости 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.

Физическая возможность (осуществимость) – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить 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.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых объектов, Исполнитель пришел к следующим выводам: учитывая физические и технические характеристики оцениваемых объектов, Исполнитель считает, что наиболее экономически оправданным, физически возможным и приносящим максимальную прибыль для оцениваемого имущества является его настоящее использование.

Результаты анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки приведены в таблице 7.1 Таблица 7.1.

Таблица 7.1. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

Критерии	Результаты анализа
Юридическая допустимость	Использование оцениваемых объектов является законным, т.к. у владельца имеются все необходимые юридические документы (свидетельства о государственной регистрации прав собственности) на осуществление разрешенной деятельности. Проведенное исследование не выявило законодательных ограничений, которые нарушали бы существующие варианты использования объектов.
Физическая осуществимость	Оцениваемые объекты являются физически пригодными для текущего использования
Финансовая обеспеченность	Использование оцениваемых объектов является финансово осуществимым
Максимальная продуктивность	Текущее использование оцениваемых объектов является максимально продуктивным, исходя из анализа технических характеристик объектов их местоположения.
Вывод из анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки	Проведенный анализ позволил Оценщику сделать вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их текущее использование.

Источник: анализ Исполнителя

8. ОБЗОР РЫНКА

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемых объектов

Макроэкономический анализ³ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Безусловно, рынок недвижимости находится под значительным влиянием макроэкономических факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и конкретного региона:

- изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменение в денежной политике определяющие доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;
- изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве и т.п.

Основная угроза для всех объектов коммерческой недвижимости, которая сохраняется с 2016 - это сокращение маржинальности. В свою очередь эта тенденция обусловлена многими факторами. Во-первых, экономическими условиями. С началом кризиса ставки аренды во всех сегментах коммерческой недвижимости, как и следовало ожидать, упали, при этом расходы в ряде случаев только выросли. Во-вторых, определяющую роль в развитии объектов по-прежнему играют собственники. И во многом успех проекта обусловлен именно уровнем гибкости самого собственника. На фоне проблем девелоперов с получением заемного финансирования снизились объемы ввода новых качественных бизнес-центров, что привело к уменьшению доли вакантных площадей в высококачественных объектах (А и В+ классов) и поспособствовало "вымыванию" с рынка наиболее качественных офисов, в том числе и лотов большой площади (более 5-10 тыс. кв. м). Подобная тенденция может постепенно привести к дефициту крупных офисных блоков площадью более 5 тыс. кв. м в границах старой Москвы.

³ Макроэкономический обзор приведен в Приложении 1

Еще одна угроза - это снижение стоимости объектов, однако эта тенденция носит негативный характер для собственников и позитивный для инвесторов, которые получают возможность приобрести объекты по сниженным ставкам.

В экономически активных и перспективных городах сохраняются тренды на развитие инвестиционного и арендного бизнеса. Перспективная высоколиквидная недвижимость пользуется спросом и приобретается с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. По мере роста экономических показателей РФ будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. С целью совершенствования функциональных параметров существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта, улучшения архитектурных форм и стилей.

8.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

Москва – столица Российской Федерации, политический, финансово-экономический и научно-образовательный центр страны. В Москве расположены ведущие деловые и финансовые организации страны, представительства крупнейших российских и международных компаний.

г. Москва входит в десятку (Топ-10) крупнейших мегаполисов мира по объему валового регионального продукта (ВРП)

В 2017 году г. Москва вошла в тройку (Топ-3) регионов России по качеству инвестиционного климата и заняла 1 место в Рейтинге развития государственно-частного партнерства.

В 2017 году объем инвестиций в основной капитал в г. Москве достиг 1,97 триллионов рублей (34,3 млрд долларов США), увеличившись в сопоставимых ценах на 12,8% по сравнению с 2016 г. Рост инвестиций в основной капитал за последние семь лет увеличился более чем в 1,7 раза. Столица аккумулирует около 12% от общего объема инвестиций в основной капитал в России.⁴

⁴ Источник: Инвестиционный портал г. Москвы www.investmoscow.ru (https://investmoscow.ru/media/3332516/2018-03-21_rus_invm_a5_na-portal.pdf)

Объем иностранных инвестиций в мегаполис оставляет более 50% инвестиций, поступающих в Россию, что составляет 224 млрд. долл. – объем накопленных прямых инвестиций (по данным на 01.10.2017г.).

г. Москва является одним из крупнейших потребительских рынков в России. Объем потребительских расходов мегаполиса составляет более 10 трлн. руб./ год. Оборот розничной торговли в 2017 г. составил более 15% торгового оборота России.

За последние семь лет в г. Москве был реализован комплекс мер по снижению издержек ведения бизнеса, упрощению административных процедур, повышению качества налоговой и тарифной политики.

На сегодняшний день в г. Москве активно развивается механизм государственно-частного партнерства, в том числе концессии, контракты жизненного цикла, аренду недвижимости со взаимными обязательствами.

Для создания высокотехнологичных производств ежегодно вводятся в эксплуатацию новые технопарки и технополисы.

Совокупность этих факторов обеспечивает рост инвестиционной привлекательности г. Москвы.

Оцениваемые капитальные здания образуют единый административный комплекс зданий класса "А" – Бизнес центр "Легион I".

Бизнес центр "Легион I" относится к сегменту высококлассной офисной недвижимости г. Москвы.

Общий объем предложения офисных площадей в Москве составляет 17,6⁵ млн кв. м, из которых 24% соответствует классу "А" и 76% – классу "В+/-". В 2017 году объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составил 408 000 кв. м, превысив показатель предыдущего года на 31% – впервые после начала кризиса показатель объема ввода новых офисов, продемонстрировал положительную годовую динамику. При этом основной вклад в прирост показателя объема ввода в 2017 году внесли объекты, строительство которых началось до кризиса, а сроки ввода в эксплуатацию переносились девелоперами на протяжении последних трех лет. Центральный округ (ЦАО) стал лидером по объемам ввода – 57% новых офисных площадей. Большая

часть объектов относится к классу А – 81%. Ключевую роль в изменении статуса этих объектов сыграли успешно завершившиеся переговоры с арендаторами и покупателями, в результате которых был подписан

⁵ По данным компании Colliers International

ряд крупных сделок с офисной недвижимостью. Таким образом, из совокупного объема офисных площадей, выведенных на рынок в 2017, 70% уже не предлагаются на рынке аренды и продажи.

Наблюдается снижение уровня вакантности в офисных помещениях класса "А". Основной вклад в снижение общего уровня вакантных площадей внесли бизнес-центры класса "А", где вакансии за квартал, несмотря на высокие объемы ввода, сократилась заметнее всего – на 0,9 п.п.(4,2%). Активное поглощение площадей и то, что объекты вводились уже частично заполненными, не позволили вакансиям вырасти.

Значительных изменений арендной ставки в анализируемый период не наблюдалось. На отдельные объекты рост ставок составил 1-5%, что обусловлено индексацией ставок в рамках действующих договоров аренды.

В 2018 г. по заявленным планам ожидается ввод на уровне 280 тыс. кв. м, из которых около 57% относится к классам "B+/B", 43% - к классу А. К наиболее значимым ожидаемым объектам можно отнести: "МФК в Олимпийском проезде", "ОКО фаза II", "Парк Хуамин". В 2018 г. следует ожидать закрепления позитивных тенденций 2017 г. Ожидаемый объем ввода – минимальный за последние десять лет, что обусловлено ухудшением конъюнктуры рынка в 2014-2015 годах и связанным с ним снижением строительной активности.

Низкие объемы нового офисного строительства, частичная заполненность объектов, находящихся в стадии строительства, а также растущий спрос на офисные площади со стороны потенциальных арендаторов и покупателей, обеспечат дальнейшее снижение вакантности, в результате чего уровень вакантных площадей может достигнуть 8,8%.

Укрепление макроэкономических показателей, включая снижение ключевой ставки, а также рост ВВП может способствовать улучшению условий банковского финансирования, что приведет к последующему возобновлению строительной активности. На рынке сохраняется большой объем объектов, строительство которых анонсировано ранее или приостановлено и может быть возобновлено при более благоприятном состоянии рынка, либо по схеме build-to-suit под конкретного клиента. Объем строящихся объектов и проектов, которые потенциально могут быть реализованы при определенных условиях, в 2018-2019 годах составляет 1,1 млн кв. м. Из них 40% (по оценке на текущую дату) могут быть достроены под клиента.

9. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

9.1. Основные понятия и терминология

В рамках п. 3 Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" при осуществлении оценочной деятельности, используются следующие виды стоимости Объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость;
- иные виды стоимости.

Согласно Федеральному Закону "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 и ФСО №2 "Цель оценки и виды стоимости", утвержденному приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299, рыночная стоимость Объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Согласно Федеральному Закону "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998, под рыночной стоимостью Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- 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.

Общие понятия, используемые в процессе оценки

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

9.2. Характеристика подходов к оценке

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении

Затратный подход

Затратный подход исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (или изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта. Согласно затратному подходу, стоимость объекта определяется как затраты на воспроизводство (замещение) элементов, составляющих объект оценки, за вычетом накопленного износа.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или

затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа.

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

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

Физический износ - потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.

Функциональное устаревание - потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание - потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды 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, обладающего соответствующими коммуникациями, и стоимости строительства идентичного (затраты воспроизводства) или аналогичного (затраты замещения) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$PC = ZЗ (ЗВ) - СИ + PC_{зем.уч.}$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

ЗЗ (ЗВ) – затраты замещения (воспроизводства);

СИ – совокупный износ улучшений земельного участка;

PC_{зем.уч.} – рыночная стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для оценки информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения; по каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения; выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком; оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и

привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

Доходный подход

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость оцениваемого имущества определяется величиной будущих выгод ее владельца. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования.

9.3. Основные этапы проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

9.4. Выбор подходов и методов к определению стоимости

Выбор подходов и методов зависит от наличия доступной на момент проведения оценки информации, необходимой для применения каждого из них.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки с учетом информации, которой владел Исполнитель, было принято решение об использовании затратного, сравнительного и доходного подходов для определения рыночной стоимости.

Исходя из цели оценки (определение рыночной стоимости, в том числе во исполнение ст. 130 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)") и достаточной рыночной информации для определения рыночной стоимости зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 3, 4, 5 были применены сравнительный и доходный подходы. Применение затратного подхода для этих объектов является нецелесообразным, так как применение затратного подхода не отражает реальной сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости и не учитывает основные ценообразующие показатели, формирующиеся на открытом рынке под действием факторов спроса и предложения, эластичности спроса на коммерческую недвижимость, такие как: ставки аренды, цены предложений, ставки капитализации характерные для конкретного сегмента коммерческой недвижимости и класса объекта.

Рыночная стоимость основных средств и товарно-материальных ценностей с активным первичным рынком определялась затратным подходом на базе рыночных индикаторов. Рыночная стоимость объектов, характеризующихся отсутствием достаточной описательной информацией о технических характеристиках,

определена в рамках затратного подхода, с применением методов, базирующихся на нерыночных индикаторах.

Подробное описание методов и алгоритмов расчета выполнено в разделе 10 Отчета.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход предполагает определение полной стоимости замещения или воспроизводства оцениваемого объекта и уменьшение полученного значения стоимости на величину совокупного износа.

Затратный подход исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (или изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

Рыночная стоимость оцениваемых объектов в рамках затратного подхода определялась по следующей формуле:

$$PC = ЗЗ(ЗВ) \times (1 - СИ),$$

где:

PC – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

ЗЗ(ЗВ) – затраты замещения (воспроизводства) оцениваемого объекта;

СИ – совокупный износ объекта.

В рамках затратного подхода при определении затрат замещения (воспроизводства) оцениваемых товарно-материальных ценностей и части объектов основных средств были применены следующие методы:

- метод сравнения с аналогичным объектом;
- метод индексации балансовой стоимости.

Метод сравнения с аналогичным объектом

Метод сравнения с аналогичным объектом применялся при определении затрат замещения объектов групп "Машины и оборудование", "Прочие основные средства" и подгруппы "Мобильные здания".

Расчет затрат замещения (ЗЗ) оцениваемых объектов проводится по формуле:

$$ЗЗ = Ц_{ан.} \times K1 \times K2 \times (1+K3),$$

где:

Ц_{ан.} – цена предложения (продажи) аналогичного (идентичного) объекта на первичном рынке без учета НДС;

K1 – корректировка на период между датой предложения/сделки и Датой оценки;

K2 – корректировка, учитывающая разницу курсов валют на дату предложения/сделки и Дату оценки;

K3 – корректировка на сопутствующие затраты.

В процессе реализации метода исходя из данных о марке, модели и технических характеристиках оцениваемых объектов, подбирались аналоги (идентичные или эквивалентные), на которые имеются ценовые предложения на первичном рынке. На данном этапе осуществлялся анализ следующей информации:

- прайс-листы фирм, занимающихся продажей аналогичного оборудования;
- коммерческие предложения фирм-производителей оборудования;
- информация, размещенная на информационных порталах сети Интернет.
- контракт на поставку лифтового оборудования, предоставленный Заказчиком.

В случае, если цены предложений включали НДС, Исполнитель производил их очистку от НДС.

В случае, если цены предложений были приведены в иностранной валюте (доллары США, евро), производился их пересчет в рубли по курсу ЦБ РФ на дату предложения.

Копии источников информации, используемых в расчетах приведены в Приложении 3 Отчета.

Корректировка на период между датой предложения/сделки и Датой оценки (K1)

В зависимости от страны-производителя оборудования применялся соответствующий источник для корректировки K1:

- индексы Федеральной службы государственной статистики РФ (ФСГС) - для движимого имущества российского производства;
- индексы, разработанные Европейским бюро статистики - для движимого имущества зарубежного производства.

Корректировка, учитывающая разницу курсов валют на дату предложения/сделки и Дату оценки (К2)

Корректировка применялась к объектам иностранного производства и рассчитывалась как отношение курса валюты на дату оценки к курсу валюты на дату предложения/сделки. Курс валют был определен по данным ЦБ РФ.

Корректировка на сопутствующие затраты (К3)

Корректировка определялась по данным "Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "Индексы цен в строительстве", КО-ИНВЕСТ®, выпуск 102.

Наиболее существенными разделами сопутствующих затрат являются: затраты на монтаж и установку (включая устройство фундаментов и внеобъектные работы), транспортные расходы, прочие затраты, непосредственно связанные с приобретением и доведением оборудования до состояния, в котором оно пригодно к использованию. Сопутствующие затраты могут определяться по устоявшимся значениям как определенный коэффициент, рассчитанный от цены оборудования, либо на основании проведения полного расчета.

Величина сопутствующих затрат в процентах от стоимости предложения/сделки для разных групп движимого имущества приведены в таблице 10.1.

Пример определения затрат замещения оцениваемых объектов в рамках метода сравнения с аналогичным объектом приведен в таблице 10.2.

Таблица 10.2. Пример определения затрат замещения движимого имущества в рамках метода сравнения с аналогичным объектом

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
1	Компания - балансодержатель	ЗАО "Легион Девелопмент"	ЗАО "Легион Девелопмент"

Таблица 10.1. Сопутствующие затраты

Подгруппа	Сопутствующие затраты
Трансформаторы	49%
Вентиляционное оборудование	26%
Кондиционеры	26%
Лифты	26%
КИПиА	9%
Оборудование связи	9%
Прочие МиО	8%
Компьютеры	2%
Прочие ОС	2%

Источник: анализ "Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве", КО-ИНВЕСТ®, выпуск 102

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
2	Инв. номер объекта основных средств	0000082	
3	Наименование объекта основных средств	Рояль "Schimmel", модель 213 G Transparent	
4	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	3 110 000	
5	Дата постановки на учет	20.05.2005	
6	Подгруппа объекта	Прочие ОС	Анализ ООО "Эверест Консалтинг"
7	Цена предложения нового аналога, без учета НДС, руб.	2 931 709,32	http://redpiano.ru/catalog/schimmel/schimmel-c-213-tradition/
8	Дата предложения	28.03.2018	
9	Корректировка на период между датой предложения/сделки и Датой оценки (K1)	1,00	Европейское бюро статистики
10	Корректировка, учитывающая разницу курсов валют на дату предложения/сделки и Дату оценки (K2)	0,99	Курс евро на дату предложения/Курс евро на Дату Анализа, по данным ЦБ РФ
11	Корректировка на сопутствующие затраты (K3)	2%	Таблица 10.1. настоящего Отчета
12	Затраты замещения объекта на Дату оценки без учета НДС, руб.	2 949 328,94	$[7] \times [9] \times [10] \times (1 + [11])$

Источник: расчеты ООО "Эверест Консалтинг"

Метод индексации первоначальной балансовой стоимости

Метод индексации балансовой стоимости применялся для определения справедливой стоимости части объектов групп "Машины и оборудование" и "Прочие основные средства", по которым у Исполнителя было недостаточно информации для применения метода сравнения с аналогичным объектом.

Сущность метода заключается в пересчете (индексировании) первоначальной стоимости оцениваемого имущества с применением определенного коэффициента (индекса) пересчета. Полученный результат принимается как затраты воспроизводства (ЗВ) оцениваемого имущества. Исходными данными для расчета затрат воспроизводства методом индексации балансовой стоимости являются:

- первоначальная балансовая стоимость;
- дата принятия к учету;
- дата оценки.

Затраты воспроизводства (ЗВ) в рамках метода индексации первоначальной стоимости были рассчитаны по следующей формуле:

$$ЗВ = C_{\text{бал}} \times K1 \times K2,$$

где:

$C_{\text{бал}}$ – первоначальная балансовая стоимость оцениваемого объекта;

$K1$ - корректировка на период между датой принятия к учету и Датой оценки;

$K2$ - корректировка, учитывающая разницу курсов валют на дату принятия к учету и Дату оценки.

В качестве корректировки на период между датами принятия к учету и датой оценки применялись:

- индексы Федеральной службы государственной статистики РФ (ФСГС) - для движимого имущества отечественного производства;
- индексы, разработанные Европейским бюро статистики, - для движимого имущества зарубежного производства;
- изменение курса валют с даты принятия к учету по Дату оценки.

Корректировка, учитывающая разницу курсов валют на дату предложения/сделки и Дату оценки (K2)

Корректировка применялась к объектам иностранного производства и рассчитывалась как отношение курса валюты на дату оценки к курсу валюты на дату постановки на баланс. Курс валют был определен по данным ЦБ РФ.

Пример определения затрат воспроизводства объектов движимого имущества методом индексации первоначальной балансовой стоимости представлен в таблице 10.3.

Таблица 10.3. Пример определения затрат воспроизводства объектов недвижимости в рамках метода индексации

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник
1	Компания - балансодержатель	ЗАО "Легион Девелопмент"	
2	Инв. номер объекта	2014_0001	
3	Наименование объекта основных средств	Система АСКУЭ	Данные ЗАО "Легион Девелопмент"
4	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	1 128 481,24	
5	Дата постановки на учет	28.05.2014	
6	Регион расположения объекта	г. Москва	
7	Корректировка на период между датой принятия к учету и Датой оценки (К1)	1,07	Европейское бюро статистики
8	Корректировка, учитывающая разницу курсов валют на дату принятия к учету и Дату оценки (К2)	1,51	ЦБ РФ
9	Затраты воспроизводства объекта на Дату оценки без учета НДС, руб.	1 825 894,62	[4]×[7]×[8]

Источник: расчеты ООО "Эверест Консалтинг"

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ И ТОВАРНО-МАТЕРИАЛЬНЫХ ЦЕННОСТЕЙ

В рамках определения совокупного накопленного износа выделяют три вида износа:

- физический износ;
- функциональный износ (устаревание);
- экономический износ (обесценение).

Совокупный износ определялся по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - I_{\text{Функ.}}) \times (1 - I_{\text{Эк.}}),$$

где:

Таблица 10.4. Сроки полезного использования

Подгруппа	Срок полезного использования, лет
Мобильные здания	15
Машины и оборудование	
Компьютеры	5
КИПиА, кондиционеры, оборудование связи	7
Прочие МиО	10
Вентиляционное оборудование,	15
Лифты, трансформаторы	20
Прочие ОС	5

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{функ.}}$ – функциональный износ (устаревание);

$I_{\text{эк.}}$ – экономический износ (обесценение).

Физический износ - потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния.

Функциональный износ (устаревание) – потери в стоимости, обусловленные несоответствием параметров (конструктивных и функциональных) анализируемого объекта современным требованиям.

Экономический износ (обесценение) – потери в стоимости, обусловленные факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу.

Определение физического износа

Определение физического износа объектов анализа за время их эксплуатации осуществлялось исходя из срока службы объектов анализа с учетом фактического возраста при допущении их нормальной эксплуатации и соответствия потребительских характеристик объектов текущим потребностям рынка. Физический износ объектов анализа рассчитывался по формуле:

$$I_{\text{физ}} = \text{ХВ} / \text{СПИ} \times 100\%,$$

где:

ХВ – хронологический возраст, лет;

СПИ – срок полезного использования, лет.

Максимальная величина физического износа для недвижимого имущества была ограничена значением 80% (максимальное значение для объектов недвижимого имущества, согласно данным сборника Marshall & Swift) и 90% для движимого имущества (среднее значение скраповой стоимости оборудования для различных отраслей промышленности согласно данным сборника Marshall & Swift). Средние сроки полезного использования в разрезе групп основных средств представлены в таблице 10.4. Сроки полезного

использования объектов для целей определения рыночной стоимости приняты на основании опыта Исполнителя, а также справочника Marshall&Swift,.

Определение функционального устаревания

Функциональный износ (устаревание) проявляется при несоответствии параметров объекта современным требованиям и представляет собой его обесценение по причине конструктивных и функциональных отличий от современных аналогов. Функциональный износ объектов был учтен при расчете затрат замещения и затрат воспроизводства.

Определение экономического обесценения

Экономическое (внешнее) обесценение – это снижение стоимости, вызванное изменением внешних, по отношению к анализируемому объекту, факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.). Признаков экономического обесценения выявлено не было. Величина экономического обесценения была принята равным нулю.

Результаты определения рыночной стоимости объектов основных средств и материально-товарных ценностей представлены в таблицах 10.5 - 10.6.

Таблица 10.5. Результат определения рыночной стоимости оцениваемых объектов основных средств (за исключением капитальных зданий)

№ п/п	Наименование объекта	Инв. №	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Группа	Подгруппа	Затраты замещения без учета НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст оцениваемого объекта, лет	Физический износ	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода на Дату оценки без учета НДС, руб. (округленно)
1	Электропривод WA400/A460 с цепной передачей	2006_5_1	1	24.01.2006	39 752,44	МиО	Прочие МиО	98 167,35	10	12	90%	9 817,00
2	Электропривод WA400/A460 с цепной передачей	2006_5_2	1	02.01.2006	39 752,43	МиО	Прочие МиО	98 629,38	10	12	90%	9 863,00
3	Вытяжной вентилятор L=15000м ³ /ч, H=1000Па	2006_5_3	1	31.12.2005	163 659,25	МиО	Вентиляционное оборудование	149 568,49	15	13	87%	19 942,00
4	Вытяжной вентилятор L=3000м ³ /ч, H=1000Па	2006_5_4	1	31.12.2005	109 105,92	МиО	Вентиляционное оборудование	149 568,49	15	13	87%	19 942,00
5	Нежилое помещение КР3	000000050	1	09.12.2004	253 288 589,08	Здания	Здания	не определялись	60	14	80%	не определялась
6	Нежилое помещение КР4	000000086	1	18.05.2005	1 171 058 562,12	Здания	Здания	не определялись	60	13	80%	не определялась
7	Нежилое помещение КР5	000000087	1	18.05.2005	58 096 629,29	Здания	Здания КС-4	не определялись	60	13	80%	не определялась
8	70-0705-9529-6 Nomad Terra 9100 Напольное покр. 1	00000019	1	04.12.2003	17 386,50	Прочие ОС	Прочие ОС	40 182,83	5	15	90%	4 018,00
9	70-0705-9529-6 Nomad Terra 9100 Напольное покр. 2	00000020	1	04.12.2003	17 386,50	Прочие ОС	Прочие ОС	40 182,83	5	15	90%	4 018,00

№ п/п	Наименование объекта	Инв. №	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Группа	Подгруппа	Затраты замещения без учета НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст оцениваемого объекта, лет	Физический износ	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода на Дату оценки без учета НДС, руб. (округленно)
10	70-0706-798-27 Nomad Terra 8000 Напольное покр. 10	00000021	1	19.12.2003	16 685,61	Прочие ОС	Прочие ОС	38 143,09	5	15	90%	3 814,00
11	70-0706-798-27 Nomad Terra 8000 Напольное покр. 11	00000022	1	19.12.2003	16 685,61	Прочие ОС	Прочие ОС	38 143,09	5	15	90%	3 814,00
12	70-0706-798-27 Nomad Terra 8000 Напольное покр. 12,	00000023	1	01.12.2003	16 685,61	Прочие ОС	Прочие ОС	38 143,09	5	15	90%	3 814,00
13	Витражная группа 1	00000028	1	16.01.2004	12 711,86	Прочие ОС	Прочие ОС	42 003,61	5	14	90%	4 200,00
14	Витражная группа 2	00000029	1	16.01.2004	12 711,87	Прочие ОС	Прочие ОС	42 003,64	5	14	90%	4 200,00
15	Лестница металлическая	000092	1	09.09.2005	42 849,57	Прочие ОС	Прочие ОС	126 494,89	5	13	90%	12 649,00
16	Компьютер портативный Apple iPad Pro 12,9, 00-000044	00-000044	1	26.05.2017	64 398,31	МиО	Компьютеры	73 609,41	5	1	90%	7 361,00
17	Аудиовизуальный комплекс	83	1	20.05.2005	12 730 000,00	МиО	Прочие МиО	31 254 178,47	10	13	90%	3 125 418,00
18	Влаговпитывающий ковер Entrada 30 шир.200см	000082	1	26.08.2005	11 973,84	Прочие ОС	Прочие ОС	35 269,84	5	13	90%	3 527,00
19	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 1	0000088	1	20.05.2005	17 600,00	Прочие ОС	Прочие ОС	52 520,73	5	13	90%	5 252,00
20	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 2	0000089	1	20.05.2005	64 500,00	Прочие ОС	Прочие ОС	192 476,56	5	13	90%	19 248,00
21	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 4	0000091	1	20.05.2005	14 200,00	Прочие ОС	Прочие ОС	42 374,68	5	13	90%	4 237,00
22	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 5	0000092	1	20.05.2005	12 500,00	Прочие ОС	Прочие ОС	37 301,66	5	13	90%	3 730,00
23	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 7	0000094	1	20.05.2005	26 700,00	Прочие ОС	Прочие ОС	79 676,34	5	13	90%	7 968,00
24	Водонагреватель HL 500/1R	00000052	1	09.12.2004	71 204,80	Прочие ОС	Прочие ОС	47 362,45	5	14	90%	4 736,00
25	Кабельная ТВ сеть-ГС "WISI" на 14 эфирных каналов	00000053	1	09.12.2004	272 207,81	МиО	Оборудование связи	141 714,50	7	14	90%	14 171,00
26	Ковры грязезащитные (03.12.04-1)	0000095	1	20.05.2005	45 600,00	Прочие ОС	Прочие ОС	136 076,45	5	13	90%	13 608,00
27	Ковры грязезащитные (03.12.04-2)	0000096	1	20.05.2005	45 600,00	Прочие ОС	Прочие ОС	136 076,45	5	13	90%	13 608,00
28	Ковры грязезащитные (03.12.04-3)	0000097	1	20.05.2005	24 300,00	Прочие ОС	Прочие ОС	72 514,42	5	13	90%	7 251,00
29	Ковры грязезащитные (03.12.04-4)	0000098	1	20.05.2005	31 000,00	Прочие ОС	Прочие ОС	92 508,11	5	13	90%	9 251,00
30	Машинка для чистки обуви	0000099	1	20.05.2005	15 200,00	Прочие ОС	Прочие ОС	45 358,82	5	13	90%	4 536,00
31	Оборудование РУ-10кв в ТП	0000085	1	20.05.2005	733 000,00	МиО	Трансформаторы	2 223 063,64	20	13	90%	222 306,00
32	Рояль "SCHIMMEL", модель 213 G Transparent	0000082	1	20.05.2005	3 110 000,00	Прочие ОС	Прочие ОС	2 949 328,94	55	13	24%	2 252 215,00
33	Стойка ресепшен	00000059	1	04.04.2005	43 897,50	Прочие ОС	Прочие ОС	130 275,48	5	13	90%	13 028,00
34	Телефонный аппарат конференцсвязи	00000070	1	28.04.2005	24 114,83	Прочие ОС	Прочие ОС	54 741,38	5	13	90%	5 474,00

№ п/п	Наименование объекта	Инв. №	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Группа	Подгруппа	Затраты замещения без учета НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст оцениваемого объекта, лет	Физический износ	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода на Дату оценки без учета НДС, руб. (округленно)
35	Платформа серверная HP ProLiant DL 160 G6 (сервер кр3 кр5)	00-000026	1	10.06.2016	144 894,92	МиО	Компьютеры	147 229,94	5	2	90%	14 723,00
36	Персональный компьютер HP dc7900SFF, 250GB	2009_00006	1	18.11.2010	28 768,65	МиО	Компьютеры	55 106,93	5	8	90%	5 511,00
37	Персональный компьютер HP dc7900SFF,250GB	2009_00008	1	18.11.2010	28 768,63	МиО	Компьютеры	55 106,89	5	8	90%	5 511,00
38	Кондиционер Daikin_1_KP4	00-000047	1	04.09.2017	77 588,99	МиО	Кондиционеры	80 600,46	7	1	90%	8 060,00
39	Лифт № 1, Sodimas 125099, г/п 1150 кг, 6 ост. КРЗ	00-000037	1	30.11.2016	3 839 933,44	МиО	Лифты	3 818 275,08	20	2	90%	381 828,00
40	Лифт № 2, Sodimas 125100, г/п 1150 кг, 6 ост. КРЗ	00-000038	1	30.11.2016	3 839 933,44	МиО	Лифты	3 818 275,08	20	2	90%	381 828,00
41	Лифт № 3, Sodimas 125101, г/п 1150 кг, 7 ост. КРЗ	00-000039	1	30.11.2016	4 123 830,38	МиО	Лифты	4 105 336,44	20	2	90%	410 534,00
42	Лифт № 4, Sodimas 125102, г/п 1150 кг, 7 ост. КРЗ	00-000040	1	30.11.2016	4 123 830,38	МиО	Лифты	4 105 336,44	20	2	90%	410 534,00
43	Кондиционер Daikin_2_KP4	00-000048	1	04.09.2017	77 588,99	МиО	Кондиционеры	80 600,46	7	1	90%	8 060,00
44	Шлагбаум GARD 4000, IP54,CAME	2010_00002	1	27.10.2010	51 991,53	Прочие ОС	Прочие ОС	46 383,03	5	8	90%	4 638,00
45	Profiquadro Рабочая станция на 6-ти тумбах орех нагаро/белый премиум	201304037	1	21.08.2015	61 343,95	Прочие ОС	Прочие ОС	69 817,52	5	3	90%	6 982,00
46	Шлагбаум GARD 4000, IP54,CAME	2010_00001	1	31.03.2010	42 372,88	Прочие ОС	Прочие ОС	46 383,03	5	8	90%	4 638,00
47	Пост охраны 1,2X1,2 (1)	2013_0001	1	02.03.2013	105 000,00	Здания	Мобильные здания	105 000,00	15	5	33%	70 000,00
48	Пост охраны 1,2X1,2 (2)	2013_0002	1	02.03.2013	105 000,00	Здания	Мобильные здания	105 000,00	15	5	33%	70 000,00
49	Пост охраны 1,2X1,2 (3)	2013_0003	1	02.03.2013	105 000,00	Здания	Мобильные здания	105 000,00	15	5	33%	70 000,00
50	АСКУЭ Система	2014_0001	1	28.05.2014	1 128 481,24	МиО	Компьютеры	1 825 894,62	5	4	90%	182 589,00
51	МФУ цветное цифровое SHARP MX-1810UST	00-000018	1	21.08.2015	44 385,50	МиО	Компьютеры	54 264,86	5	3	60%	21 706,00
Итого:			51		1 518 235 863,67			57 321 269,89				7 894 160,00

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Таблица 10.6. Результат определения рыночной стоимости оцениваемых объектов товарно-материальных ценностей

№ п/п	Наименование объекта	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Группа	Подгруппа	Затраты замещения без учета НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст оцениваемого объекта, лет	Физический износ	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода на Дату оценки без учета НДС, руб. (округленно)
1	Привод дверей кабины	4	31.12.2014	619 239,95	МиО	Прочие МиО	656 232,67	10	4	90%	65 623,00
2	Частотный преобразователь FUJI 7.5 кВт	1	23.10.2015	210 000,00	МиО	КИПиА	203 692,09	7	3	90%	20 369,00
3	Profiquadro Рабочая станция на 2-х тумбах правых орех нагаро/белый премиум	1	21.08.2015	25 750,62	Прочие ОС	Прочие ОС	29 307,61	5	3	90%	2 931,00
4	Profiquadro Стол письм. орех нагаро на 1тумбе левой	2	21.08.2015	1 186,44	Прочие ОС	Прочие ОС	1 350,33	5	3	90%	135,00
5	Profiquadro Стол письм. орех нагаро на 1тумбе правой	1	21.08.2015	593,22	Прочие ОС	Прочие ОС	675,16	5	3	90%	68,00

№ п/п	Наименование объекта	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Группа	Подгруппа	Затраты замещения без учета НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст оцениваемого объекта, лет	Физический износ	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода на Дату оценки без учета НДС, руб. (округленно)
6	Profiguadro Стол письм. орех нагаро на 1тумбе	2	21.08.2015	1 694,92	Прочие ОС	Прочие ОС	1 929,04	5	3	90%	193,00
7	Profiguadro Тумба выкат3-ящ.орех нагаро/бел премиу	2	21.08.2015	338,98	Прочие ОС	Прочие ОС	385,80	5	3	90%	39,00
8	Profiguadro Шкаф для док закрытый орех нагаро/бел	7	21.08.2015	2 372,86	Прочие ОС	Прочие ОС	2 700,63	5	3	90%	270,00
9	Profiguadro Шкаф для док стек.дв лев ор нагаро/бел	1	21.08.2015	466,10	Прочие ОС	Прочие ОС	530,48	5	3	90%	53,00
10	Profiguadro Рабочая станция на 3-х тумбах левых орех нагаро/белый премиум	1	21.08.2015	17 582,37	Прочие ОС	Прочие ОС	20 011,06	5	3	90%	2 001,00
11	Profiguadro Рабочая станция на 2-х тумбах орех нагаро/белый премиум	2	21.08.2015	34 541,66	Прочие ОС	Прочие ОС	39 312,98	5	3	90%	3 931,00
12	Profiguadro Шкаф для док стек.дв пра ор нагаро/бел	1	21.08.2015	466,10	Прочие ОС	Прочие ОС	530,48	5	3	90%	53,00
13	ТИРО Кресло оператора с подлокотниками ткань черная	6	21.08.2015	1 016,94	Прочие ОС	Прочие ОС	1 157,41	5	3	90%	116,00
14	Vito Брифинг-приставка фронт орех нагаро/бел преми	2	21.08.2015	847,46	Прочие ОС	Прочие ОС	964,52	5	3	90%	96,00
15	Мышь беспроводная Apple	1	13.10.2016	4 228,81	МиО	Компьютеры	4 458,47	5	2	90%	446,00
16	Vito Стол руководителя прямо орех нагаро/бел премиум	2	21.08.2015	1 694,92	Прочие ОС	Прочие ОС	1 929,04	5	3	90%	193,00
17	Vito Тумба выкатная 3-ящ. орех нагаро/бел премиум	2	21.08.2015	338,98	Прочие ОС	Прочие ОС	385,80	5	3	90%	39,00
18	Vito Шкаф-купе комбиниров. орех нагаро/бел премиум	1	21.08.2015	423,73	Прочие ОС	Прочие ОС	482,26	5	3	90%	48,00
19	Арго Шкаф-колонка А-321 бук спец. Мебель	1	21.08.2015	169,49	Прочие ОС	Прочие ОС	192,90	5	3	90%	19,00
20	Поднос	1	14.10.2016	131,36	Прочие ОС	Прочие ОС	134,11	5	2	90%	13,00
21	Пурифайер для воды OV19	1	29.02.2016	25 423,73	Прочие ОС	Прочие ОС	21 801,53	5	2	90%	2 180,00
22	Вешака Т1 напольная ТХ N5 черная	1	21.08.2015	42,37	Прочие ОС	Прочие ОС	48,22	5	3	90%	5,00
23	витрина для информ Nobo	1	21.08.2015	84,75	Прочие ОС	Прочие ОС	96,46	5	3	90%	10,00
24	Компьютер Lenovo ThinkCentre Edge 72 Tower	1	21.08.2015	1 186,44	МиО	Компьютеры	1 176,87	5	3	90%	118,00
25	IP-Камера видеонаблюдения	15	12.03.2015	126 991,53	МиО	Компьютеры	140 449,82	5	3	90%	14 045,00
26	Кофемашина DeLonghi ASAM 3000	1	21.08.2015	423,73	Прочие ОС	Прочие ОС	16 829,35	5	3	60%	6 732,00
27	ЛИРА Стол компьютерный спец.мебель бук бавария	1	21.08.2015	169,49	Прочие ОС	Прочие ОС	192,90	5	3	90%	19,00
28	Шлагбаум комплект CAME GARD 4 000	3	10.05.2017	75 821,93	Прочие ОС	Прочие ОС	139 149,09	5	1	20%	111 319,00
29	Принтер HP LaserJet Pro P1102 RU	1	09.10.2015	3 550,85	МиО	Компьютеры	3 741,33	5	3	90%	374,00
30	IP-Камера уличная IPTRONIC IPT- IPL1536BM(2.8-12)P	37	12.07.2017	250 251,69	МиО	Компьютеры	318 724,43	5	1	20%	254 980,00
31	IP-Камера уличная IPTRONIC IPT- IPL1080BM(2.8-12)P	53	12.07.2017	318 853,39	МиО	Компьютеры	406 079,35	5	1	20%	324 863,00
32	Стеллаж для воды бутилированной на 12 тар металл	1	21.08.2015	84,75	Прочие ОС	Прочие ОС	96,46	5	3	90%	10,00
33	Уничтожитель документов Rexel	1	21.08.2015	84,75	Прочие ОС	Прочие ОС	1 952,34	5	3	60%	781,00
34	Формула Шкаф для документов закрытый бук	1	21.08.2015	423,73	Прочие ОС	Прочие ОС	482,26	5	3	90%	48,00

№ п/п	Наименование объекта	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Группа	Подгруппа	Затраты замещения без учета НДС, руб.	Срок службы, лет	Возраст оцениваемого объекта, лет	Физический износ	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода на Дату оценки без учета НДС, руб. (округленно)
35	Формула Шкаф для одежды глубокий бук	3	21.08.2015	1 271,19	Прочие ОС	Прочие ОС	1 446,78	5	3	90%	145,00
36	Электронный идентификатор Rutoken ЭЦП 64K/Flash 4Гб	1	08.10.2015	423,73	Прочие ОС	Прочие ОС	950,59	5	3	60%	380,00
37	Сахарница с дозатором	1	14.10.2016	208,47	Прочие ОС	Прочие ОС	212,83	5	2	90%	21,00
38	Системный блок, Apple	1	13.10.2016	28 805,08	МиО	Компьютеры	30 369,43	5	2	90%	3 037,00
39	Стаканы набор	2	14.10.2016	410,16	Прочие ОС	Прочие ОС	418,75	5	2	90%	42,00
40	Телевизор ЖК Full HD Philips 48"	1	13.10.2016	36 990,00	Прочие ОС	Прочие ОС	38 079,51	5	2	90%	3 808,00
41	Телефон Polycom SoundStation 2EX	1	28.10.2016	15 000,00	Прочие ОС	Прочие ОС	15 522,60	5	2	90%	1 552,00
42	Точка доступа беспроводная Apple	1	13.10.2016	5 923,73	МиО	Компьютеры	6 245,44	5	2	90%	625,00
43	Чайник	1	14.10.2016	3 344,07	Прочие ОС	Прочие ОС	3 414,09	5	2	90%	341,00
44	Чайный набор	2	14.10.2016	2 378,56	Прочие ОС	Прочие ОС	2 428,36	5	2	90%	243,00
45	Шлагбаум комплект CAME GARD 2500 COMBO	1	01.09.2016	34 586,98	Прочие ОС	Прочие ОС	36 062,90	5	2	40%	21 638,00
46	Электронный ключ	2	31.12.2011	271,19	Прочие ОС	Прочие ОС	481,90	5	7	90%	48,00
47	LG W2242S black	1	18.11.2009	6 049,61	МиО	Компьютеры	5 285,82	5	9	90%	529,00
48	Блок питания ACCORD ACC-400W-12, 400Вт,120мм	5	12.07.2017	3 813,56	МиО	Компьютеры	4 177,50	5	1	20%	3 342,00
49	Видеоадаптер Устройство ESPADA для беспроводной передачи	1	07.09.2016	2 250,00	МиО	Компьютеры	2 278,12	5	2	90%	228,00
50	Клавиатура беспроводная Apple	1	13.10.2016	7 364,41	МиО	Компьютеры	5 524,53	5	2	40%	3 315,00
51	Коммутаторы POE D-Link DES-1210-28P/C2A	5	12.07.2017	72 500,00	МиО	Компьютеры	79 146,56	5	1	20%	63 317,00
52	Компьютер Intel Core	5	12.07.2017	82 711,86	МиО	Компьютеры	86 163,83	5	1	90%	8 616,00
53	Контроллер на 22 точки данных и VACnet уна Iontalk	1	24.10.2017	62 607,66	МиО	Компьютеры	71 118,58	5	1	20%	56 895,00
54	Кофемашинa Philips	1	14.10.2016	20 330,51	Прочие ОС	Прочие ОС	20 746,77	5	2	90%	2 075,00
15 5	Ложка чайная	12	14.10.2016	1 271,19	Прочие ОС	Прочие ОС	1 297,81	5	2	90%	130,00
56	Микрофоны комплект 2шт к Polycom SoundStation 2EX	1	28.10.2016	15 000,00	МиО	Компьютеры	14 559,01	5	2	40%	8 735,00
57	Мониторы, ЖК ACER K242Hlbd 24", черный (um.fw3ee.002)	5	12.07.2017	32 703,39	МиО	Компьютеры	29 835,02	5	1	20%	23 868,00
58	Мониторы; ЖК Samsung 23,5"	1	25.05.2017	9 135,59	МиО	Компьютеры	10 457,44	5	1	90%	1 046,00
59	Накладки резиновые на стрелу шлагбаума	2	02.06.2017	3 813,56	Прочие ОС	Прочие ОС	3 878,25	5	1	90%	388,00
60	Наклейки светоотражающие на стрелу шлагбаума	2	02.06.2017	1 004,24	Прочие ОС	Прочие ОС	1 021,28	5	1	90%	102,00
61	Радиоприемник	2	02.06.2017	1 779,66	Прочие ОС	Прочие ОС	1 982,10	5	1	90%	198,00
62	Стрела шлагбаума 4,2м	2	02.06.2017	3 940,68	Прочие ОС	Прочие ОС	4 572,00	5	1	20%	3 658,00
63	Счетчики; Меркурий-201	1	05.10.2017	816,27	МиО	КИПиА	722,67	7	1	14%	619,00
64	Тумба шлагбаума	2	02.06.2017	66 228,82	Прочие ОС	Прочие ОС	66 332,75	5	1	20%	53 066,00
65	Флипчарт на роликах	1	14.08.2017	6 815,25	Прочие ОС	Прочие ОС	6 947,89	5	1	90%	695,00
66	Чехол клавиатура Apple	1	25.05.2017	12 703,39	Прочие ОС	Прочие ОС	7 245,83	5	1	20%	5 797,00
Итого:		228		2 268 930,85			2 576 110,20				1 080 619,00

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Таким образом, в рамках затратного подхода рыночная стоимость оцениваемых объектов основных средств (за исключением капитальных зданий) и материально-товарных ценностей составила:

8 974 779 (Восемь миллионов девятьсот семьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят семь) рублей,

в т.ч.:

рыночная стоимость оцениваемых объектов основных средств (за исключением капитальных зданий) составила:

7 894 160 (Семь миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи сто шестьдесят) рублей;

рыночная стоимость оцениваемых объектов товарно-материальных ценностей составила:

1 080 619 (Один миллион восемьдесят тысяч шестьсот девятнадцать) рублей.

10.2. Определение рыночной стоимости Объекта основных средств в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход применялся при определении рыночной стоимости подгруппы "Здания" оцениваемых объектов основных средств и земельного участка кад № 77:01:0002009:120, общей площадью 17 399 кв. м, принадлежащего ЗАО "Легион Девелопмент" на правах долгосрочной аренды.

В рамках сравнительного подхода Исполнитель применял метод сравнительных продаж.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПРОДАЖ

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Выявляются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемыми. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка и сделки с ними должно осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, анализируются собранные данные и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемыми объектами. Сравнение оцениваемых объектов с объектами-аналогами проводится по элементам сравнения. Элементы сравнения – конкретные

характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.

Основные элементы сравнения включают:

- вид передаваемых имущественных прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- вид разрешенного использования;
- физические характеристики (физические параметры, качество строительных работ, уровень и состояние отделки помещений и др.);
- экономические характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения аналогов с оцениваемыми объектами требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина стоимости объекта на основе сравнительного подхода.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемых объектов. При этом проводятся следующие процедуры:

- проверка использованных для расчета данных по сопоставимым продажам и их скорректированных величин;
- проведение согласования скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины.

Наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами и цены которых, соответственно, корректировались в меньшей степени.

Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной стоимостью оцениваемых объектов, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

10.2.1. Определение рыночной стоимости оцениваемых зданий в рамках сравнительного подхода

Объекты основных средств подгруппы "Здания" образуют собой единый административный комплекс зданий класса "А" – Бизнес центр "Легион I", расположенный по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 3, 4, 5.

Выбор аналогов

В качестве аналогов рассматривались офисные объекты класса "А" и класса "В", расположенные в г. Москве.

Анализ предложений на рынке недвижимости проводился с использованием Интернет-порталов (avito.ru, cian.ru, beboss.ru, theproperty.ru и др.) и консультаций с риелторами, специализирующимися на сделках с коммерческой недвижимостью. На основе предварительной выборки аналогов, определены элементы сравнения, по которым сравнивается оцениваемый объект с объектами-аналогами, определена единица сравнения – 1 кв. м площади, рассчитаны цены предложений 1 кв. м объектов-аналогов.

В ходе анализа рынка Исполнителем было проанализировано 23 предложения о продаже офисных зданий максимально сопоставимых с оцениваемыми по качественным и количественным характеристикам. Перечень объектов аналогов представлен в таблице 10.7.

Таблица 10.7. Перечень анализируемых объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Местоположение (зона)	Класс объекта	Общая площадь объекта, кв. м	Дата предложения	Цена предложения с НДС, руб.	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	Источник
1	г. Москва, ул. Малая Якиманка, 10	Между Бульварным и Садовым кольцом	В	1 710,70	28.03.2018	1 200 000 000,00	701 467,24	https://www.cian.ru/sale/commercial/179585059/

№ п/п	Адрес	Местоположение (зона)	Класс объекта	Общая площадь объекта, кв. м	Дата предложения	Цена предложения с НДС, руб.	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	Источник
2	г. Москва, ул. Малая Якиманка, 3	Между Бульварным и Садовым кольцом	A	11 571,30	13.03.2018	5 900 000 000,00	509 882,21	https://www.cian.ru/sale/commercial/5855596/
3	г. Москва, Пожарский пер., 15	Между Бульварным и Садовым кольцом	A	2 475,10	28.03.2018	1 732 878 001,00	700 124,44	https://www.cian.ru/sale/commercial/178925885/
4	г. Москва, ул. Остоженка, 6с3	Между Бульварным и Садовым кольцом	B	1 345,10	28.03.2018	200 000 000,00	148 687,83	https://www.cian.ru/sale/commercial/176578215/
5	г. Москва, Денежный пер., 2	Между Бульварным и Садовым кольцом	B	1 414,50	28.03.2018	855 500 000,00	604 807,35	https://www.cian.ru/sale/commercial/164544291/
6	г. Москва, ул. Б. Бронная, 23	Между Бульварным и Садовым кольцом	B	5 749,50	28.03.2018	1 168 200 000,00	203 182,89	https://www.cian.ru/sale/commercial/164802921/
7	г. Москва, Яковоапостольский пер., 12с1	Между Бульварным и Садовым кольцом	A	10 384,00	28.03.2018	4 332 195 000,00	417 199,06	https://www.cian.ru/sale/commercial/178925017/
8	г. Москва, ул. Волхонка, 6с2	Внутри Бульварного кольца + Замоскворечье	A	6 412,00	28.03.2018	4 332 195 000,00	675 638,65	https://www.cian.ru/sale/commercial/165088379/
9	г. Москва, ул. Малая Ордынка, 15	Между Бульварным и Садовым кольцом	B	8 016,90	28.03.2018	1 245 030 588,80	155 300,75	http://www.7788.ru/realty/766/701454/
10	г. Москва, Гоголевский б-р, 5с1	Между Бульварным и Садовым кольцом	B	1 784,30	28.03.2018	687 114 000,00	385 088,83	https://www.7788.ru/realty/768/704544/
11	г. Москва, ул. Б. Якиманка, 1	Внутри Бульварного кольца + Замоскворечье	A	11 571,30	28.03.2018	6 904 800 000,00	596 717,74	https://www.cian.ru/sale/commercial/169073475/
12	г. Москва, ул. Ефремова, 10	Между Садовым кольцом и ТТК	A	11 360,20	28.03.2018	3 875 475 429,00	341 145,00	http://office.realtor.ru/detail/5906/
13	г. Москва, Кадашевская наб., 30	Внутри Бульварного кольца + Замоскворечье	A	6 512,50	28.03.2018	2 474 750 000,00	380 000,00	https://theproperty.ru/12915242/
14	г. Москва, ул. Петровка, 24	Внутри Бульварного кольца + Замоскворечье	B	10 095,80	28.03.2018	3 200 000 000,00	316 963,49	https://theproperty.ru/12850511/
15	г. Москва, ул. 1-ая Брестская, 35	Между Садовым кольцом и ТТК	B	6 131,90	28.03.2018	2 458 313 900,00	400 905,74	https://theproperty.ru/12833307/
16	г. Москва, ул. Солянка, 13, стр.2	Внутри Бульварного кольца + Замоскворечье	A	8 125,00	28.03.2018	2 100 000 000,00	258 461,54	https://theproperty.ru/12828103/
17	г. Москва, Б. Строченовский пер., 25а	Между Садовым кольцом и ТТК	B	4 820,80	28.03.2018	1 250 000 000,00	259 293,06	https://fsproperty.ru/realty/item/bolshoy-strochenovskiy-pereulok-25a/
18	г. Москва, ул. Рочдельская, 22	Между Садовым кольцом и ТТК	B	5 574,00	28.03.2018	1 500 000 000,00	269 106,57	https://theproperty.ru/12338207/

№ п/п	Адрес	Местоположение (зона)	Класс объекта	Общая площадь объекта, кв. м	Дата предложения	Цена предложения с НДС, руб.	Цена предложения с НДС, руб./кв. м	Источник
19	г. Москва, ул. Пятницкая, 70/41	Между Бульварным и Садовым кольцом	C	3 841,70	28.03.2018	700 000 000,00	182 211,00	https://theproperty.ru/12659202/
20	г. Москва, ул. Лесная, 6	Между Садовым кольцом и ТТК	B	13 962,80	20.03.2018	3 200 000 000,00	229 180,39	https://moskva.qp.ru/realty/kommercheskaja/porodau_biznes_centra_lesnaya_ulica_d_6_19941433
21	г. Москва, ул. Доброслободская, 19	Между Садовым кольцом и ТТК	B	6 838,20	28.03.2018	1 270 000 000,00	185 721,39	https://theproperty.ru/12820402/
22	г. Москва, Басманный тупик, бас4	Между Садовым кольцом и ТТК	B	4 264,70	28.03.2018	981 402 240,00	230 122,22	https://theproperty.ru/12097461/
23	г. Москва, Лопухинский пер., 1а	Между Садовым кольцом и ТТК	A	930,00	28.03.2018	853 836 537,00	918 103,80	https://www.cian.ru/sale/commercial/149428977/

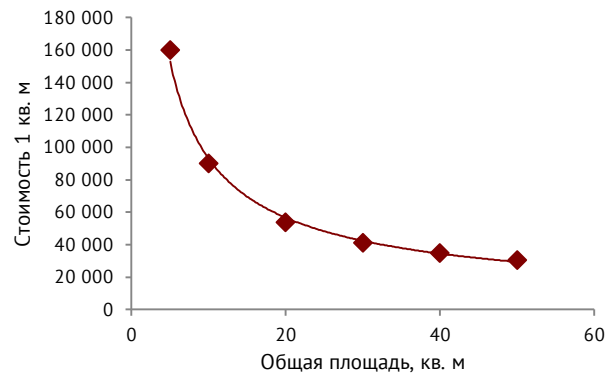
Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Внесение корректировок

Для анализируемых зданий и объектов-аналогов выделены следующие элементы сравнения:

- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- стоимость укрепленных банковских помещений;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи/предложения;
- дата продажи/предложения и Дата оценки;
- удаленность от метро;
- общая площадь;
- тип помещений (подвал, цоколь, подземный паркинг);
- класс объекта;
- обеспеченность машиноместами;
- местоположение;

Рисунок 10.1. Зависимость стоимости 1 кв. м банковских укреплений 2 класса от площади



Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

- состав передаваемых прав на земельный участок под объектом;
- уровень и состояние отделки помещений.

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемыми объектами по выделенным элементам сравнения показало, что различия между оцениваемыми зданиями и объектами-аналогами по некоторым из элементов сравнения отсутствуют, корректировка по ним принята равной 0%. К таким элементам сравнения относятся:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи/предложения;
- дата предложения и Дата анализа;

При отличии аналогичного объекта от оцениваемого по какому-либо показателю в цену аналогичного объекта вносились соответствующие корректировки.

Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости, в основном, является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа обычно используются цены предложения на сопоставимые объекты.

В процессе телефонных переговоров с лицами, представляющими объекты-аналоги на рынке, в том числе с риэлторами, Исполнитель определил размер дисконта на уровне 10-16% от заявленной стоимости. Принятое в расчетах значение корректировки на торг составило -13%.

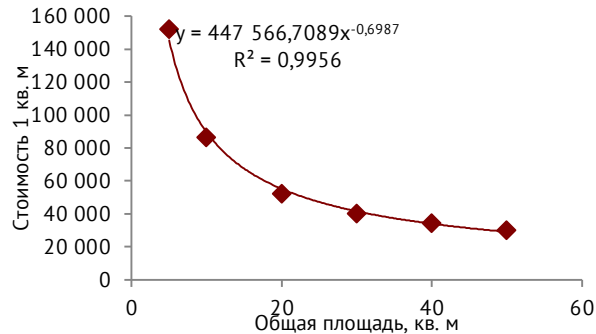
Корректировка на стоимость банковских укреплений

Корректировка применялась при определении рыночной стоимости здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, стр.4, имеющего в своем составе укрепленные банковские помещения.

В качестве источников информации использовались данные предложений следующих компаний, предоставляющих услуги по проектированию и строительству помещений с банковскими укреплениями:

- ООО "Техстрой";

Рисунок 10.2. Зависимость 1 кв. м банковских укреплений 3 класса от площади



Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

- ООО "Галиксон";
- ООО "Модуль".

В общую стоимость, предложенную данными компаниями, включаются работы по установке следующих элементов: бронированные панели, бронированные двери, оборудование для КХО, лотки передаточные, шлюзы инкассаторские, двери противопожарные, пулестойкие передаточные узлы, бронестекло, переговорные устройства и пр.

В результате проведенного анализа Исполнителем была построена зависимость стоимости банковских укреплений различного класса и общей площади укреплений. Графики зависимости стоимости 1 кв. м банковских укреплений 2 и 3 класса представлены на рисунках 10.1 - 10.2.

Зависимости стоимости банковских укреплений могут быть описаны следующими уравнениями:

$$y = 483\,667,4289x^{0,7161} - 2 \text{ класс защиты,}$$

$$y = 447\,566,7089x^{0,6987} - 3 \text{ класс защиты,}$$

где:

Y – стоимость кв. м укреплений;

X – площадь укрепленных помещений.

Корректировка на удаленность от метро

Согласно исследованию, проведенному компанией "Максилан" (maxuline.ru), была выявлена зависимость стоимости офисной недвижимости от расстояния от ближайшей станции метро. Сопоставимые по типу и характеристика офисные помещения, расположенные на удаленном от ближайшей станции метро расстоянии, стоят дешевле объектов, расположенных в непосредственной близости к метро.

Согласно данным исследования корректировка на удаленность от метро составляет:

- 0% - до 5 мин пешком (включительно);
- -5% - от 5 до 10 мин пешком (включительно);

- -10% - от 10 до 15 минут пешком (включительно);
- -15% - более 15 минут (включительно).

Корректировка на площадь

Стоимость удельной величины объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади зданий, ниже, чем меньших. Корректировка на размер общей площади вносилась, если площадь оцениваемого объекта отличалась от площади объекта-аналога.

Корректировка была определена на основании проведения корреляционно-регрессионного анализа выборки с предложениями по продаже объектов офисного назначения в г. Москве, имеющих сопоставимые характеристики и отличающихся размером площади.

Зависимость изменения стоимости офисной недвижимости от общей площади описана следующей функцией:

$$Y = ax^b,$$

где:

Y – изменение стоимости по отношению к стоимости базовой площади;

X – общая площадь объекта недвижимого имущества;

a и **b** – параметры корреляционной модели, коэффициенты регрессии.

Исходя из вышеизложенного, корректировка на размер общей площади определялась по формуле:

$$K_{пл} = (S_o / S_a)^b,$$

где:

S_o – общая площадь оцениваемого объекта;

S_a – общая площадь объекта-аналога;

b – степенной коэффициент.

Среднее значение степенного коэффициента для офисных объектов в г. Москве на основании проведенного анализа составил: -0,096.

Корректировка на этаж

Как правило, стоимость объектов офисной недвижимости, расположенных в подвале/цоколе, ниже стоимости аналогичных объектов, расположенных на первом этаже и выше.

Корректировка на этаж определена на основании данных, опубликованных в "Справочнике оценщика недвижимости" под редакцией Лейфера Л. А. Согласно исследованию, помещения, расположенные в цоколе, дешевле помещений, расположенных на 1-ом этаже и выше, в среднем, на 18%. Согласно проведенному Исполнителем анализу (метод сравнительных продаж) стоимость 1 кв. м подземного паркинга в здании классов А-В в г. Москве на 43% ниже стоимости 1 кв. м офисных помещений в том же здании.

Корректировка на класс здания

Корректировка на класс объекта определялась на основании данных исследования рынка аналитического портала Statrielt. Согласно проведенному исследованию, Стоимость офисных объектов класса В на 16,7% ниже аналогичных объектов класса А.

Корректировка на обеспеченность парковочными местами

Расчет корректировки основан на сравнении фактической обеспеченности оцениваемых зданий парковочными местами с нормативной.

Согласно данным портала osenschiki-i-eksperty.ru стоимость офисной недвижимости, обеспеченной парковкой, на 7,76% выше стоимости офисной недвижимости без парковки.

Нормативная обеспеченность парковкой для районов за пределами Садового кольца была определена по данным Постановления №49 "Об утверждении норм и правил проектирования планировки и застройки Москвы" (МГСН 1.01-99) от 25 января 2000 г. и составила 1 парковочное место на 50 кв. м. общей площади

здания, нормативная обеспеченность парковкой в пределах Садового кольца составила 1 парковочное место на 70 кв. м. общей площади здания.

Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение применялась в случае, если оцениваемый объект и аналог расположены в различных административных районах (экономических зонах) города. Расчет корректировки производился путем сравнения средних цен на помещения коммерческого назначения классов А в различных районах/зонах города.

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок под объектом

Корректировка определялась на основании исследования рынка, приведенного в "Сборнике рыночных корректировок", 2017 под ред. Яскевича Е.Е. По результатам данного исследования, стоимость объектов недвижимости расположенных на земельных участках в долгосрочной аренде дешевле на 10% аналогичных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в собственности.

Корректировка на уровень и состояние отделки

Внесение корректировки обусловлено различиями в уровне и состоянии отделки помещений объектов-аналогов и оцениваемых объектов.

Корректировка на уровень отделки помещений была определена на основании данных о затратах на выполнение ремонтно-строительных работ разного уровня в специализированных организациях (luxelitstroy.ru, remof.ru, skdubrava.ru, eremont.ru, topstroy-remont.ru, masters-home.ru, topstroy-remont.ru, aska-group.ru, masters-home.ru и др.) в ценах г. Москвы. Корректировка стоимости различного типа отделки на состояние определена по данным ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" от 01.07.1987 г.

Величины корректировки на внутреннюю отделку офисных помещений в г. Москве приведены в таблице 10.8.

Таблица 10.8. Величина корректировки на внутреннюю отделку офисных помещений в г. Москве

Уровень и состояние отделки	Стоимость ремонта без НДС, руб./кв. м
Типовая (новое)	7 321

Уровень и состояние отделки	Стоимость ремонта без НДС, руб./кв. м
Типовая (рабочее)	5 125
Типовая (требуется ремонт)	3 661
Улучшенная (новое)	9 726
Улучшенная (рабочее)	6 808
Улучшенная (требуется ремонт)	4 863
Евроремонт (новое)	16 557
Евроремонт (рабочее)	11 590
Евроремонт (требуется ремонт)	8 278

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Определение рыночной стоимости оцениваемых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40 стр. 3,4,5 приведено в таблицах

Таблица 10.9. Определение рыночной стоимости здания общей площадью 10 267,1 кв. м, кад. № 77:01:0002009:1053, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40 стр. 3

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип недвижимости	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Функциональное назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3	г. Москва, ул. Солянка, 13, стр.2	г. Москва, ул. Лесная, 6	г. Москва, ул. Доброслободская, 19	г. Москва, Басманный тупик, бас4
Краткое описание объекта	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Этаж, этажность	6 этажей, 1-уровневый подземный паркинг	5 этажей +3х уровневый подземный паркинг	9 этажей, в т.ч. подземный паркинг	4 этажа, подземный паркинг	5 этажей + цоколь
Общая площадь (с учетом подземного паркинга), кв. м	10 267,10	8 125,0	13 962,8	6 838,2	4 264,7
Тип паркинга	Организованный(наземный и подземный паркинг)	Организованный(подземный паркинг)	Организованный(подземный паркинг)	Организованный(подземный паркинг)	Организованный(наземный)
Наличие подземного паркинга	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Цена предложения с НДС, руб.	-	2 100 000 000	3 200 000 000	1 270 000 000	981 402 240
Цена предложения без учета НДС, руб.	-	1 779 661 017	2 711 864 407	1 076 271 186	831 696 814
Источник	-	https://theproperty.ru/12828103/	https://moskva.qp.ru/realty/kommercheskaja/prodau_biznes_centra_lesnaya_ulica_d_6_19941433	https://theproperty.ru/12820402/	https://theproperty.ru/12097461/

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	219 035	194 221	157 391	195 019
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	190 561	168 972	136 930	169 666
Площадь укрепленных помещений, кв. м	-	0	0	0	0
Корректировка на наличие укреплений, руб./кв. м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб.	-	190 561	168 972	136 930	169 666
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	190 561	168 972	136 930	169 666
Условия продажи/предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи/предложения	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	190 561	168 972	136 930	169 666
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на период между датами сделки/предложения и анализа	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	190 561	168 972	136 930	169 666
Удаленность от метро, минут	до 5 мин пешком (включительно)	от 5 до 10 мин пешком (включительно)	до 5 мин пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 мин пешком (включительно)
Корректировка на удаленность от метро	-	5,3%	0,0%	11,1%	5,3%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	200 590	168 972	152 145	178 596
Общая площадь (с учетом подземного паркинга), кв. м	10 267,1	8 125,0	13 962,8	6 838,2	4 264,7
Корректировка на площадь	-	-2%	3%	-4%	-8%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	196 134	174 034	146 323	164 151
Площадь подземного паркинга, кв. м	2 375,50	3 047,6	1 955,0	450,0	0,0

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь подвальных помещений, кв. м	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольных помещений, кв. м	-	0,0	1 500,0	0,0	597,6
Площадь этажей выше первого, кв. м	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь первого этажа, кв. м	7 891,60	5 077,4	10 507,8	6 388,2	3 667,1
Приведенная площадь, кв. м	9 257,3	6 829,5	12 861,7	6 646,9	4 157,1
Соотношение приведенной площади к общей площади объекта	0,90	0,84	0,92	0,97	0,97
Корректировка на этажность	-	7,3%	-2,1%	-7,2%	-7,5%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	210 390	170 350	135 728	151 836
Класс здания	A	A	B	B	B
Корректировка на класс здания	-	0,0%	16,7%	16,7%	16,7%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	210 390	198 742	158 350	177 142
Фактическое количество машиномест, шт	65,00	95	34	16	50
Нормативное количество машиномест, шт/кв. м общей площади	1/70	1/70	1/50	1/50	1/50
Требуемое количество машиномест для объекта по нормативу, шт	113	73	240	128	85
Отклонение от нормативного значения машиномест	-42%	30%	-86%	-88%	-41%
Корректировка на необеспеченность машиноместами	-	-5,6%	3,4%	3,5%	-0,1%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	198 535	205 428	163 882	176 963
Местоположение (округ, район, ст. метро)	Между Бульварным и Садовым кольцом	Внутри Бульварного кольца + Замоскворечье	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК
Корректировка на местоположение	-	-4,9%	23,4%	23,4%	23,4%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	188 832	253 556	202 276	218 422
Площадь земельного участка под объектом, находящаяся в собственности, кв. м	0,00	1 489	1 944	0	0
Площадь земельного участка под объектом, находящаяся в долгосрочной аренде, кв. м	3 134,51	713	0	2 460	893
Корректировка на право собственности на земельный участок под объектом	-	-7%	-10%	0%	0%

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	176 490	229 048	202 276	218 422
Уровень и состояние отделки офисных помещений	Евроремонт (рабочее)	Евроремонт (рабочее)	Евроремонт (рабочее)	Улучшенная (рабочее)	Улучшенная (рабочее)
Уровень отделки подземного паркинга	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка на состояние и уровень отделки, руб.	-	0	0	4 467	4 782
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	188 832	253 556	206 744	223 203
Показатель совокупной корректировки	-	38,3%	61,6%	81,0%	76,2%
Вес объекта-аналога	-	38,5%	23,9%	18,2%	19,3%
Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб./ кв. м	214 236				
Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.	2 199 577 650				

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Таблица 10.10. Определение рыночной стоимости здания общей площадью 44 277,9 кв. м, кад. №77:01:0002009:1054, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40 стр. 4

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип недвижимости	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Функциональное назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4	г. Москва, ул. Солянка, 13, стр.2	г. Москва, ул. Лесная, 6	г. Москва, ул. Доброслободская, 19	г. Москва, Басманный тупик, бас 4
Краткое описание объекта	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Этаж, этажность	8 этажей, 2х уровневый подземный паркинг	5 этажей + 3х уровневый подземный паркинг	9 этажей, в т.ч. подземный паркинг	4 этажа, подземный паркинг	5 этажей + цоколь
Общая площадь (с учетом подземного паркинга), кв. м	44 277,9	8 125,0	13 962,8	6 838,2	4 264,7
Тип паркинга	Организованный (наземный и подземный паркинг)	Организованный (подземный паркинг)	Организованный (подземный паркинг)	Организованный (подземный паркинг)	Организованный (наземный)
Наличие подземного паркинга	Есть	Есть	Есть	Есть	Нет
Цена предложения с НДС, руб.	-	2 100 000 000	3 200 000 000	1 270 000 000	981 402 240
Цена предложения без учета НДС, руб.	-	1 779 661 017	2 711 864 407	1 076 271 186	831 696 814

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник	-	https://theproperty.ru/12828103/	https://moskva.qp.ru/realty/kommercheskaja/prodau_biznes_centra_lesnaya_ulica_d_6_19941433	https://theproperty.ru/12820402/	https://theproperty.ru/12097461/
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	219 035	194 221	157 391	195 019
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	190 561	168 972	136 930	169 666
Площадь укрепленных помещений, кв. м	49	0	0	0	0
Корректировка на наличие укреплений, руб./кв. м	-	52	52	52	52
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб.	-	190 613	169 024	136 982	169 718
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	190 613	169 024	136 982	169 718
Условия продажи/предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи/предложения	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	190 613	169 024	136 982	169 718
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на период между датами сделки/предложения и анализа	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	190 613	169 024	136 982	169 718
Удаленность от метро, минут	до 5 мин пешком (включительно)	от 5 до 10 мин пешком (включительно)	до 5 мин пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 мин пешком (включительно)
Корректировка на удаленность от метро	-	5,3%	0,0%	11,1%	5,3%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	200 645	169 024	152 202	178 651
Общая площадь (с учетом подземного паркинга), кв. м	44 277,9	8 125,0	13 962,8	6 838,2	4 264,7

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка на площадь	-	-15%	-10%	-16%	-20%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	170 505	151 298	127 216	142 705
Площадь подземного паркинга, кв. м	11 543,4	3 047,6	1 955,0	450,0	0,0
Площадь подвальных помещений, кв. м	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольных помещений, кв. м	-	0,0	1 500,0	0,0	597,6
Площадь этажей выше первого, кв. м	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь первого этажа, кв. м	32 734,50	5 077,4	10 507,8	6 388,2	3 667,1
Приведенная площадь, кв. м	39 370,9	6 829,5	12 861,7	6 646,9	4 157,1
Соотношение приведенной площади к общей площади объекта	0,89	0,84	0,92	0,97	0,97
Корректировка на этажность	-	5,8%	-3,5%	-8,5%	-8,8%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	180 368	146 047	116 373	130 174
Класс здания	A	A	B	B	B
Корректировка на класс здания	-	0,0%	16,7%	16,7%	16,7%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	180 368	170 388	135 769	151 870
Фактическое количество машиномест, шт	252,00	95	34	16	50
Нормативное количество машиномест, шт/кв. м общей площади	1/70	1/70	1/50	1/50	1/50
Требуемое количество машиномест для объекта по нормативу, шт	468	73	240	128	85
Отклонение от нормативного значения машиномест	-46%	30%	-86%	-88%	-41%
Корректировка на необеспеченность машиноместами	-	-5,9%	3,1%	3,2%	-0,4%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	169 690	175 635	140 125	151 283
Местоположение (округ, район, ст. метро)	Между Бульварным и Садовым кольцом	Внутри Бульварного кольца + Замоскворечье	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК
Корректировка на местоположение	-	-4,9%	23,4%	23,4%	23,4%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	161 397	216 783	172 953	186 726
Площадь земельного участка под объектом, находящаяся в собственности, кв. м	0,00	1 489	1 944	0	0

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка под объектом, находящаяся в долгосрочной аренде, кв. м	13 517,89	713	0	2 460	893
Корректировка на право собственности на земельный участок под объектом	-	-7%	-10%	0%	0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	150 848	195 829	172 953	186 726
Уровень и состояние отделки офисных помещений	Евроремонт (рабочее)	Евроремонт (рабочее)	Евроремонт (рабочее)	Улучшенная (рабочее)	Улучшенная (рабочее)
Уровень отделки подземного паркинга	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка на состояние и уровень отделки, руб.	-	0	0	4 467	4 782
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	161 397	216 783	177 420	191 507
Показатель совокупной корректировки	-	49,9%	70,2%	95,0%	90,2%
Вес объекта-аналога	-	35,8%	25,5%	18,8%	19,8%
Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб./ кв. м	184 505				
Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.	8 169 491 787				

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Таблица 10.11. Определение рыночной стоимости здания общей площадью 2 445,5 кв. м, с кад. № 77:01:0002009:1032, расположенного по адресу: г. Москва. ул. Б. Ордынка, д. 40 стр. 5

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип недвижимости	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
Функциональное назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 5	г. Москва, ул. Солянка, 13, стр.2	г. Москва, ул. Лесная, 6	г. Москва, ул. Доброслободская, 19	г. Москва, Басманный тупик, бас 4
Краткое описание объекта	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Этаж, этажность	5 этажей, подвал	5 этажей +3х уровневый подземный паркинг	9 этажей, в т.ч. подземный паркинг	4 этажа, подземный паркинг	5 этажей + цоколь
Общая площадь (с учетом подземного паркинга), кв. м	2 445,5	8 125,0	13 962,8	6 838,2	4 264,7
Тип паркинга	Организованный (наземный)	Организованный (подземный паркинг)	Организованный (подземный паркинг)	Организованный (подземный паркинг)	Организованный (наземный)
Наличие подземного паркинга	Нет	Есть	Есть	Есть	Нет

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения с НДС, руб.	-	2 100 000 000	3 200 000 000	1 270 000 000	981 402 240
Цена предложения без учета НДС, руб.	-	1 779 661 017	2 711 864 407	1 076 271 186	831 696 814
Источник	-	https://theproperty.ru/12828103/	https://moskva.qp.ru/realty/kommercheskaja/prodau_biznes_centra_lesnaya_ulica_d_6_19941433	https://theproperty.ru/12820402/	https://theproperty.ru/12097461/
Цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	219 035	194 221	157 391	195 019
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	190 561	168 972	136 930	169 666
Площадь укрепленных помещений, кв. м	-	0	0	0	0
Корректировка на наличие укреплений, руб./кв. м	-	0	0	0	0
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб.	-	190 561	168 972	136 930	169 666
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	190 561	168 972	136 930	169 666
Условия продажи/предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи/предложения	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	190 561	168 972	136 930	169 666
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на период между датами сделки/предложения и анализа	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	190 561	168 972	136 930	169 666
Удаленность от метро, минут	до 5 мин пешком (включительно)	от 5 до 10 мин пешком (включительно)	до 5 мин пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 мин пешком (включительно)
Корректировка на удаленность от метро	-	5,3%	0,0%	11,1%	5,3%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	200 590	168 972	152 145	178 596

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь (с учетом подземного паркинга), кв. м	2 445,5	8 125,0	13 962,8	6 838,2	4 264,7
Корректировка на площадь		12%	18%	10%	5%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	225 097	199 733	167 930	188 390
Площадь подземного паркинга, кв. м	0,0	3 047,6	1 955,0	450,0	0,0
Площадь подвальных помещений, кв. м	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольных помещений, кв. м	-	0,0	1 500,0	0,0	597,6
Площадь этажей выше первого, кв. м	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь первого этажа, кв. м	2 445,50	5 077,4	10 507,8	6 388,2	3 667,1
Приведенная площадь, кв. м	2 445,5	6 829,5	12 861,7	6 646,9	4 157,1
Соотношение приведенной площади к общей площади объекта	1,00	0,84	0,92	0,97	0,97
Корректировка на этажность	-	19,0%	8,6%	2,9%	2,6%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	267 796	216 831	172 763	193 265
Класс здания	A	A	B	B	B
Корректировка на класс здания		0,0%	16,7%	16,7%	16,7%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	267 796	252 969	201 556	225 476
Фактическое количество машиномест, шт	5,00	95	34	16	50
Нормативное количество машиномест, шт/кв. м общей площади	1/70	1/70	1/50	1/50	1/50
Требуемое количество машиномест для объекта по нормативу, шт	35	73	240	128	85
Отклонение от нормативного значения машиномест	-86%	30%	-86%	-88%	-41%
Корректировка на необеспеченность машиноместами	-	-9,0%	0,0%	0,1%	-3,5%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	243 721	252 993	201 836	217 683
Местоположение (округ, район, ст. метро)	Между Бульварным и Садовым кольцом	Внутри Бульварного кольца + Замоскворечье	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК
Корректировка на местоположение	-	-4,9%	23,4%	23,4%	23,4%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	231 810	312 264	249 122	268 682
Площадь земельного участка под объектом, находящаяся в собственности, кв. м	0,00	1 489	1 944	0	0

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь земельного участка под объектом, находящаяся в долгосрочной аренде, кв. м	746,60	713	0	2 460	893
Корректировка на право собственности на земельный участок под объектом	-	-7%	-10%	0%	0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	216 659	282 082	249 122	268 682
Уровень и состояние отделки офисных помещений	Евроремонт (рабочее)	Евроремонт (рабочее)	Евроремонт (рабочее)	Улучшенная (рабочее)	Улучшенная (рабочее)
Уровень отделки подземного паркинга	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка на состояние и уровень отделки, руб.	-	0	0	4 467	4 782
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	231 810	312 264	253 589	273 464
Показатель совокупной корректировки	-	63,3%	79,9%	79,4%	71,7%
Вес объекта-аналога	-	28,8%	22,8%	23,0%	25,4%
Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб./ кв. м	265 766				
Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.	649 930 911				

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

10.2.2. Определение рыночной стоимости земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка определялась в рамках метода сравнительных продаж. Сущность метода была описана в разделе 10.2.1.

Выбор аналогов

В качестве аналогов рассматривались земельные участки под общественно-деловую застройку, расположенные в Центральном административном округе.

Анализ предложений на рынке земельных участков проводился с использованием Интернет-порталов (zдание.info, realty.yandex.ru, cian.ru, 7788.ru и др.) и консультаций с риелторами, специализирующимися на сделках недвижимостью. На основе предварительной выборки аналогов, определены элементы сравнения, по которым сравнивается оцениваемый объект с объектами-аналогами, определена единица сравнения – 1 кв. м площади, рассчитаны цены предложений 1 кв. м объектов-аналогов.

В ходе анализа рынка Исполнителем было проанализировано 15 предложений о продаже земельных участков максимально сопоставимых с оцениваемым по качественным и количественным характеристикам. Перечень объектов аналогов представлен в таблице 10.7.

Таблица 10.12. Перечень анализируемых объектов-аналогов

№ аналога	Адрес	Общая площадь, кв. м	Цена без учета НДС, руб.	Стоимость за кв. м, руб.	Вид права	Источник	Дата предложения
1	г Москва, ул. Пятницкая, 40-42с1	1 114,00	300 000 000,00	269 299,82	долгосрочная аренда	https://www.cian.ru/sale/commercial/149319103/	28.03.2018
2	г Москва, ул. Трубная, 32 стр. 1	350,00	330 000 000,00	942 857,14	долгосрочная аренда	https://zдание.info/city/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0/%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D0%B6%D0%B0_%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2/object/70835	28.03.2018
3	г. Москва, наб. Академика Туполева, вл. 15, корп. 19/1	694,00	65 000 000,00	93 659,94	долгосрочная аренда	https://realty.yandex.ru/offer/8381676788728061689/	28.03.2018
4	г. Москва, пер. 2-й Ростовский, 3	558,00	38 500 000,00	68 996,42	долгосрочная аренда	https://www.cian.ru/sale/commercial/164677981/	28.03.2018
5	г. Москва, ул. Мясницкая, 40с18	1 340,00	88 000 000,00	65 671,64	долгосрочная аренда	https://www.cian.ru/sale/commercial/172363993/	28.03.2018
6	г. Москва, ул. Б. Почтовая, 43-45с1	1 461,00	150 000 000,00	102 669,40	долгосрочная аренда	https://www.cian.ru/sale/commercial/162773854/	28.03.2018
7	г. Москва, Б. Козихинский пер., 31	578,00	260 000 000,00	449 826,99	собственность	https://realty.jcat.ru/40bce567/	28.03.2018

№ аналога	Адрес	Общая площадь, кв. м	Цена без учета НДС, руб.	Стоимость за кв. м, руб.	Вид права	Источник	Дата предложения
8	г. Москва, Б. Кисловский пер., 3/2с1	849,00	500 000 000,00	588 928,15	собственность	https://pro-land.org/object/4370	28.03.2018
9	г. Москва, ул. Леткиовская, 13	1 353,00	360 000 000,00	266 075,39	долгосрочная аренда	https://zдание.info/3586/3588/object/41787	28.03.2018
10	г. Москва, пер. Руновский, 14	1 030,00	180 000 000,00	174 757,28	долгосрочная аренда	https://www.cian.ru/sale/commercial/159035760/	28.03.2018
11	г. Москва, Лялин пер., 1/36с1	400,00	228 000 000,00	570 000,00	собственность	https://www.cian.ru/sale/commercial/155590805/	28.03.2018
12	г. Москва, ул. Казакова, вл. 7	6 300,00	998 000 000,00	158 412,70	долгосрочная аренда	https://www.cian.ru/sale/commercial/160576661/	28.03.2018
13	г. Москва, туп. Красносельский, вл. 4, стр. 4, 4а, 4б,	2 800,00	450 000 000,00	160 714,29	собственность	https://www.cian.ru/sale/suburban/152642323/	31.12.2017
14	г. Москва, ул. Краснопрудная, 13а	4 000,00	950 000 000,00	237 500,00	долгосрочная аренда	https://www.7788.ru/realty/385/696294/	28.03.2018
15	г. Москва, бульв. Цветной, 32,с 4	1 184,00	370 000 000,00	312 500,00	долгосрочная аренда	https://zдание.info/3586/3587/object/27366	28.03.2018

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Внесение корректировок

Для оцениваемого земельного участка выделены следующие элементы сравнения:

- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- затраты на снос существующих строений;
- местоположение;
- вид разрешенного использования;
- площадь земельного участка;
- состав передаваемых прав на объект;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи/предложения;
- наличие/отсутствие инженерных коммуникаций;
- корректировка на наличие разрешительной документации на строительство;
- период между датами сделок/предложения и анализа.

По выделенным элементам сравнения, в случае различия объекта-аналога и анализируемого земельного участка, вносились корректировки.

Сопоставление объектов-аналогов с анализируемым земельным участком по выделенным элементам сравнения показало, что различия между анализируемым земельным участком и объектами-аналогами по некоторым из элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%. К таким элементам сравнения относятся:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи/предложения;
- местоположение;
- период между датами сделок/предложения и анализа.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Корректировка на торг для земельных участков, предлагаемых на продажу в г. Москве, принята на основании анализа рыночных данных, опубликованных в "Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга" (СРД, 2017), под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., где величина скидки на торг для земельных участков расположенных в черте г. Москвы, находится в диапазоне 11 – 12%. Значение корректировки на торг было принято равным –12%.

Корректировка на затраты на снос существующих строений

Данная корректировка применялась в случае, если на земельном участке, который является аналогом, существуют капитальные строения под снос.

Корректировка определялась на основании цен предложений компаний, оказывающих услуги по демонтажу различного вида строений в г. Москве и составила в среднем 242 руб. за 1 куб. м объекта без учета НДС. Источники, используемые при расчете корректировки приведены в Приложении 3 Отчета.

Корректировка на местоположение и вид разрешенного использования (ВРИ)

Корректировка на местоположение и вид разрешенного использования применялась, в виду того, что Объект оценки и объекты аналоги расположены в разных районах центрального административного округа г. Москвы сосредоточенных, преимущественно, внутри Садового кольца.

Корректировка на местоположение земельного участка рассчитана на основе данных о средней кадастровой стоимости участков в различных административных округах г. Москвы (в разрезе видов разрешенного использования). Расчет корректировки проводился по формуле:

$$K = K_{Co} / K_{Ca} - 1, \text{ где}$$

K_{Co} – удельная кадастровая стоимость участков делового назначения, расположенных в районе расположения оцениваемого объекта;

K_{Ca} – удельная кадастровая стоимость участков делового назначения, расположенных в районе расположения объекта-аналога.

Удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков предназначенных для размещения объектов делового назначения в различных административных округах г. Москвы представлены в таблице 10.13 ниже.

Таблица 10.13 Средние значения кадастровой стоимости земельных участков по административным округам г. Москвы в разрезе ВРИ

Административный округ г. Москвы	Средний уровень кадастровой стоимости в разрезе видов разрешенного использования, рублей/кв. м																
	ВРИ-1	ВРИ-2	ВРИ-3	ВРИ-4	ВРИ-5	ВРИ-6	ВРИ-7	ВРИ-8	ВРИ-9	ВРИ-10	ВРИ-11	ВРИ-12	ВРИ-13	ВРИ-14	ВРИ-15	ВРИ-16	ВРИ-17
Центральный	121 483	70 446	55 634	50 551	113 630	107 361	113 256	17 268	42 176	42 191	-	-	2 407	1	7	-	50 197
Северо-Восточный	60 536	14 513	17 250	23 658	51 783	42 827	45 022	12 051	11 931	10 067	12 431	-	2 407	1	7	-	20 430
Восточный	56 123	14 774	15 861	23 194	44 714	39 820	37 380	12 317	10 750	11 955	10 505	-	2 407	1	7	-	15 954
Юго-Восточный	59 822	13 310	15 999	26 000	48 555	44 354	41 011	11 487	12 006	10 410	12 035	-	2 407	1	7	-	18 990
Южный	58 093	14 121	18 080	23 667	49 610	41 807	42 666	-	12 458	17 977	11 179	-	2 407	1	7	-	15 742
Юго-Западный	54 567	15 417	18 185	20 029	48 651	35 716	40 333	10 756	10 827	8 677	-	-	2 407	1	7	-	16 349

Административный округ г. Москвы	Средний уровень кадастровой стоимости в разрезе видов разрешенного использования, рублей/кв. м																
	ВРИ-1	ВРИ-2	ВРИ-3	ВРИ-4	ВРИ-5	ВРИ-6	ВРИ-7	ВРИ-8	ВРИ-9	ВРИ-10	ВРИ-11	ВРИ-12	ВРИ-13	ВРИ-14	ВРИ-15	ВРИ-16	ВРИ-17
Западный	58 949	15 679	18 533	22 259	50 212	41 544	43 866	14 608	11 697	12 773	4 666	-	2 407	1	7	-	21 695
Северо-Западный	51 042	14 547	16 181	16 798	41 799	31 897	31 625	14 174	10 101	10 433	14 098	-	2 407	1	7	-	15 243
Северный	58 080	15 642	19 204	22 439	48 621	40 434	41 115	11 795	12 118	13 447	13 512	-	2 407	1	7	-	18 953
Зеленоградский	42 190	10 940	12 527	4 023	18 242	16 591	14 411	-	4 754	8 406	-	-	2 407	1	7	-	8 522
г. Москва (основная территория)	62 089	19 939	20 745	23 262	51 582	44 235	45 068	13 057	13 882	14 633	11 204	-	2 407	1	7	-	20 207
Новомосковский	16 646	4 219	6 619	3 511	9 364	10 629	15 775	4 858	4 748	5 765	4 202	39	2 024	1	7	-	3 976
Троицкий	9 534	2 533	4 469	1 711	4 263	8 082	6 008	4 033	2 047	-	2 475	45	814	1	7	-	2 411
Присоединенные территории	13 050	3 327	5 965	2 460	7 628	10 421	13 576	4 428	4 025	5 765	4 094	42	1 419	1	7	-	3 335

Источник: Постановление Правительства Москвы №791-ПП "Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель г. Москвы по состоянию на 01.01.2016г." от 29.11.2016

Таблица 10.14 Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба

Площадь земельного участка, кв. м	Коэффициент				
	до 0,1 га	0,1 - 0,5 га	0,5 - 1,0 га	1,0 - 3,0 га	свыше 3 га
до 0,1 га	1,00	0,90	0,83	0,75	0,73
0,1 - 0,5 га	1,11	1,00	0,92	0,84	0,81
0,5 - 1,0 га	1,21	1,09	1,00	0,91	0,88
1,0 - 3,0 га	1,33	1,20	1,10	1,00	0,96
свыше 3 га	1,38	1,24	1,14	1,04	1,00

Источник: Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки", Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

Корректировка на размер общей площади

Стоимость удельной величины земельного участка зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади земельных участков, ниже, чем меньших. Корректировка на размер общей площади вносилась, если площадь анализируемого объекта существенно отличалась от площади объекта-аналога.

Корректировка была определена на основании исследования рынка недвижимости, результаты которого опубликованы в материалах "Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки" под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2016 г. Результаты произведенного анализа представлены в таблице 10.14.

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок была определена на основании рыночных данных рынка недвижимости, результаты которого опубликованы в "Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки", Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г., и составила для объектов-аналогов, находящихся в собственности – 14%.

Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций

Корректировка рассчитывалась на основе аналитического исследования компании Vesco Consulting, по данным которого стоимость земельного участка зависит от наличия подведенных коммуникаций. Наличие коммуникаций на земельном участке увеличивает стоимость участка, в среднем, на 15-25%. Значения корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 10.15. Значения корректировки на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций

Наименование	Значение корректировки для объектов без коммуникаций в сравнении с объектами с подведенными коммуникациями, %	Значение корректировки для объектов с подведенными коммуникациями по сравнению с объектами без коммуникаций, %
Транспортные подъездные пути	15,0%	-13,0%
Электроснабжение	15,0%	-13,0%
Газоснабжение	15,0%	-13,0%
Прочие коммуникации	5,0%	-4,8%

Источник: Vesco Consulting

Таблица 10.16 Этапы получения ИРД и доля затрат по каждому из этапов

Этапы реализации инвестиционного проекта по строительству нежилого здания	Затраты, руб.	Доля затрат, %
Приобретение проекта	0	0,00%
Смена ВРИ	316 946 600	50,23%
Аренда ЗУ	19 016 796	3,01%
ГПЗУ	132 171 000	20,95%
Согласования	40 000 000	6,34%
Проектирование, включая авторский надзор	52 813 800	8,37%
Инженерные сети	70 000 000	11,09%
Затраты на получение ИРД:	630 948 196	100,00%

Источник: данные реализованного Инвестиционного проекта по строительству нежилого здания расположенного по адресу: г. Москва, СВАО, р-н Марьино роцца, ул. 2-я Ямская, вл.2 (2017г.)

Корректировка на наличие/отсутствие исходно-разрешительной документации (ИРД)

Корректировка на наличие согласованной исходно-разрешительной документации на строительство объектов недвижимости применяется для тех объектов, у которых получен полный перечень документов на осуществление строительства и учитывает все понесенные затраты владельцем земельного участка, связанные с получением ИРД. Полный перечень этапов получения ИРД и доля затрат на согласование каждого этапа представлены в таблице 10.16 слева. Расчет произведен на основании реализованного в 2017г. коммерческого инвестиционного проекта в г. Москве по строительству нежилого здания.

Для земельных участков, обладающих полным перечнем исходно-разрешительной документации на строительство капитальных объектов недвижимости, корректировка на наличие/отсутствие исходно-разрешительной документации, принята в размере 20,5% как среднее значение для г. Москвы. Корректировка определена на основании анализа рыночных данных, опубликованных в "Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга" (СПК, 2017) под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е.

Полным перечнем исходно-разрешительной документации обладают аналоги №3,4. Так как оцениваемый земельный участок под Объектом оценки рассматривается Исполнителем как свободный от строений (улучшений) и не имеющий ИРД, а также обладающий всеми центральными городскими коммуникациями, то к данным объектам аналогам применялась понижающая корректировка в размере – 20,5%.

К объектам аналогам не обладающим полным перечнем согласованной документации, например, при наличии только ГПЗУ, корректировка на наличие ИРД не применялась, в связи с отсутствием полного перечня разрешительной документации.

Определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 17 399,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, вл.40, стр.3,4,5, приведено в таблице

Таблица 10.17 Определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 17 399,0 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:120, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, вл.40, стр.3, 4, 5

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование земельного участка	Эксплуатация административных зданий	Для многоэтажной застройки	Для размещения гостиниц	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Адрес	г. Москва, ул. Большая Ордынка, вл. 40, стр 3,4,5	г. Москва, Б. Козихинский пер., 31	г. Москва, бульв. Цветной, 32,с 4	г. Москва, Лялин пер., 1/36с1	г. Москва, Лялин пер., 1/36с1
Источник информации	-	https://realty.jcat.ru/40bce567/	https://zдание.info/3586/3587/object/27366	https://www.cian.ru/sale/commercial/155590805/	https://www.cian.ru/sale/commercial/155590805/
Цена предложения	-	260 000 000	313 559 322	228 000 000	228 000 000
Валюта	-	руб.	руб.	руб.	руб.
Общая площадь, кв. м	17 399,0	578,0	1 184,0	400,0	400,0
Дата предложения	-	28.03.2018	28.03.2018	28.03.2018	28.03.2018
Цена предложения, руб.	-	260 000 000	313 559 322	228 000 000	228 000 000
Тип сделки	-	нет	да	да	да
Корректировка на торг	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб.	-	228 800 000	275 932 203	200 640 000	200 640 000
Объем строений под снос, куб. м	-	0	0	4 246	4 246

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Затраты на снос существующих строений, руб.	-	0	0	1 025 614	1 025 614
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб.	-	228 800 000	275 932 203	201 665 614	201 665 614
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	395 848	233 051	504 164	504 164
Местоположение (район, ст. метро)	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный	Центральный
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	113 256	113 256	113 256	113 256	113 256
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	395 848	233 051	504 164	504 164
Вид разрешенного использования (ВРИ) по классификатору	7	1	6	7	7
Корректировка на ВРИ		-6,8%	5,5%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м		369 042	245 848	504 164	504 164
Данные для расчета корректировки на площадь	1 - 3 га	до 0,1 га	0,1 - 0,5 га	до 0,1 га	до 0,1 га
Корректировка на площадь	-	-25,0%	-16,0%	-25,0%	-25,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	276 781	206 512	378 123	378 123
Состав передаваемых прав на объект	Долгосрочная аренда	собственность	долгосрочная аренда	собственность	собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	-	-14,0%	0,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	238 032	206 512	325 186	325 186

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	238 032	206 512	325 186	325 186
Условия продажи/предложения	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи/предложения	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	238 032	206 512	325 186	325 186
Наличие коммуникаций:					
Наличие подъездных путей	да	да	да	да	да
Наличие электричества	да	да	нет	да	да
Наличие газоснабжения	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие прочих коммуникаций (водоснабжение, канализация, теплоснабжение)	да	да	нет	да	да
Корректировка на наличие коммуникаций	-	0,0%	20,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	238 032	247 815	325 186	325 186
Наличие ИРД	нет	нет	да	да	да
Корректировка на наличие ИРД	-	0,0%	-20,5%	-20,5%	-20,5%
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	238 032	197 013	258 523	258 523
Дата (сделки) предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена предложения без учета НДС, руб./кв. м	-	238 032	197 013	258 523	
Показатель совокупной корректировки	-	57,8%	74,0%	72,0%	
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	1,7	1,4	1,4	
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	38,7%	30,2%	31,1%	
Рыночная стоимость 1кв. м, руб. без учета НДС	231 997				
Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	4 036 515 603				

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых капитальных зданий в рамках сравнительного подхода составила:

Рыночная стоимость здания общей площадью 10 267,1 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:1053, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3:

2 199 577 650 (Два миллиарда сто девяносто девять миллионов пятьсот семьдесят семь тысяч шестьсот пятьдесят) рублей;

Рыночная стоимость здания общей площадью 44 277,9 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:1054, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4:

8 169 491 787 (Восемь миллиардов сто шестьдесят девять миллионов четыреста девяносто одна тысяча семьсот восемьдесят семь) рублей;

Рыночная стоимость здания общей площадью 2 445,5 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:1032, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 5:

649 930 911 (шестьсот сорок девять миллионов девятьсот тридцать тысяч девятьсот одиннадцать) рублей;

в т. ч.: рыночная стоимость земельного участка общей площадью 17 399,0 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:120: 4 036 515 603 (четыре миллиарда тридцать шесть миллионов пятьсот пятнадцать тысяч шестьсот три) рубля.

10.3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

10.3.1. Основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков

При использовании метода дисконтированных денежных потоков расчет рыночной стоимости объекта недвижимости осуществляется путем приведения ожидаемых будущих денежных потоков к Дате оценки по ставке дисконтирования.

Метод дисконтированных денежных потоков наиболее применим в случае нестабильных денежных потоков и предполагает прохождение следующих этапов:

1-ый этап. Расчет рыночной величины арендной ставки для Объекта оценки на Дату оценки.

2-ый этап. Определение прогнозного периода. Выбор длительности прогнозного периода зависит от того, когда ожидается стабилизация денежных потоков.

3-ий этап. Расчет Потенциального валового дохода (ПВД).

ПВД – доход, который можно получить от сдачи в аренду недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Таким образом, расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S_{\text{аренды}} \times R_{\text{аренды}},$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

S_{аренды} – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м;

Раренды – арендная ставка за единицу сравнения.

4-й этап. Определение действительного валового дохода (ДВД).

ДВД – это ПВД за вычетом потерь от неиспользования и потерь при сборе платежей площадей. Расчет производится по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \cdot (1 - \text{Кнда});$$

Коэффициент неиспользования и потерь при сборе платежей Кнда – отношение величины потерь от неполного использования площадей и недосбора арендной платы к величине потенциального валового дохода.

$$\text{Кнда} = (\text{Па} + \text{Пнд}) / \text{ПВД},$$

где:

Кнда – коэффициент неиспользования и потерь при сборе платежей;

Па – потери при сборе арендной платы;

Пнд – потери от неиспользования площадей;

ПВД – потенциальный валовой доход.

5-й этап. Определяется чистый операционный доход (ЧОД).

ЧОД – ДВД за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений) и резерва на замещение (РЗ).

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

где:

ДВД – действительный валовой доход;

ОР – операционные расходы;

РЗ – резерв на замещение.

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода (ДВД).

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг, а именно:

- налог на землю;
- налог на имущество;
- страховые взносы.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг, а именно:

- коммунальные платежи;
- эксплуатационные расходы, в т.ч.:
- плата за электроэнергию;
- плата на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- зарплата обслуживающего персонала;
- налоги на зарплату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- прочие расходы, в т. ч. предпринимательские.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, сантехническое оборудование, электроарматура).

6-ый этап. Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – это норма доходности, используемая для пересчета будущей стоимости денежных потоков в текущую стоимость.

7-ый этап. Расчет стоимости перепродажи (терминальной стоимости) объекта недвижимости.

Анализ стоимости перепродажи объекта недвижимости основывается на допущении, что собственник инвестиционной недвижимости получает стабильные доходы.

8-ый этап. Дисконтирование денежных потоков и терминальной стоимости объекта.

На данном этапе осуществляет приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость на Дату оценки.

9-ый этап. Определение итоговой справедливой стоимости объекта недвижимости.

Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой сумму приведенных в текущую стоимость денежных потоков и терминальной стоимости.

10.3.2. Расчет рыночной стоимости Объектов оценки методом Дисконтированных денежных потоков

В рамках доходного подхода оценщик использовал метод дисконтирования денежных потоков, поскольку значительная часть офисных помещений сдана в долгосрочную аренду с ежегодной индексацией арендной ставки, с преимущественным правом арендатора пролонгации договора аренды.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода ДДП была определена рыночная величина арендной ставки для офисных помещений класса "А" в качественных бизнес центрах, расположенных в престижных деловых районах ЦАО г. Москвы. Также была определена рыночная величина арендной ставки для машиномест в подземном паркинге в качественных бизнес центрах класса А, расположенных в престижных деловых районах ЦАО г. Москвы.

Рыночная величина арендной ставки рассчитывалась методом сравнения продаж. Данный метод заключается в анализе арендных ставок сопоставимых объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении

соответствующих поправок на различия, которые имеются между объектами-аналогами и Объектом оценки. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как, если бы при сдаче в аренду, он имел те же основные характеристики, что и Объект оценки. Скорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды Объекта оценки.

Сопоставимыми (аналогичными) считаются объекты с близкими физическими и экономическими характеристиками. Для определения арендных ставок были проведены исследования и анализ рынка аренды офисных помещений в бизнес центрах класса "А", расположенных внутри Садового кольца ЦАО г. Москвы.

Анализ предложений на рынке недвижимости проводился с использованием Интернет-порталов (www.cian.ru, www.avito.ru, www.arendator.ru, www.office.realtor.ru, www.biz-cen.ru и др.) и консультаций с риелторами, специализирующимися на сделках с коммерческой недвижимостью в г Москве.

На основе предварительной выборки однородных объектов, являющихся аналогами Объекта оценки, определены элементы сравнения, по которым сравнивается оцениваемый объект с объектами-аналогами, определена единица сравнения – 1 кв. м площади, рассчитаны ставки аренды 1 кв. м объектов-аналогов.

Внесение корректировок

Для оцениваемых Объектов и объектов аналогов выделены следующие элементы сравнения:

- различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия сдачи в аренду (предложения);
- наличие коммунальных и эксплуатационных расходов в ставке арендной платы;
- класс объекта;
- период между датами сделок/предложений и оценки;
- местоположение;
- площадь объекта;

- наличие организованного паркинга;
- уровень и состояние отделки.

При отличии аналогичного объекта и оцениваемого объекта по какому-либо показателю в цену аналогичного объекта вносились соответствующие корректировки.

Сопоставление объектов-аналогов с оцениваемым объектом по выделенным элементам сравнения показало, что различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по некоторым из элементов сравнения отсутствуют, корректировка, соответственно, равна 0%. К таким элементам сравнения относятся:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия сдачи в аренду (предложения);
- наличие коммунальных и эксплуатационных расходов в ставке арендной платы;
- класс объекта;
- период между датами сделок/предложений и оценки;
- площадь объекта;
- наличие организованного паркинга.

Корректировка на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа обычно используются цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на торг для качественных офисных помещений и машиномест в поземном паркинге, предлагаемых для сдачи в аренду, составляет 7-8% для г. Москвы, на основании анализа рыночных данных, опубликованных в "Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга" (СРД №21, 2017) под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., Исполнитель использовал среднее значение понижающей корректировки на торг, равное 7,5%.

Корректировка на местоположение объекта

Корректировка определялась на основании исследования рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы, произведенного Исполнителем. Выборка аналогов, используемых при расчете корректировки приведена в приложении 3 Отчета. В результате проведенного исследования Исполнителем было установлено, что ставки аренды помещений и машиномест в бизнес-центрах класса А, расположенных внутри бульварного кольца или в районе Замоскворечье дорожке аналогичных объектов в зоне Между Бульварным и Садовым кольцом на 9,8%.

Суть и параметры корректировки на отделку были приведены в разделе 10.2.1. В корректировке был учтен показатель наиболее типичной периодичности ремонта офисных помещений раз в 4 года.

Таблица 10.18 Определение величины рыночной арендной ставки для нежилых зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3, 4, 5

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3	Аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение объекта	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Тип объекта	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта (адрес)	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3	г. Москва, Цветной бульвар, 2	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	г. Москва, Озерковская наб., 22	г. Москва, Якиманская наб., 2	г. Москва, ул. Арбат, 1
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/176559617/	https://www.cian.ru/rent/commercial/166784625/	http://xn--3-7sbaai2bksl2a.xn--p1ai/pages/office1088.2.html	https://www.cian.ru/rent/commercial/180618269/	https://www.cian.ru/rent/commercial/177266339/
Площадь помещения, предлагаемого в аренду, кв. м	7 891,6	671,0	70,0	1 088,2	742,0	3 900,0
Ставка арендной платы с учетом НДС, руб./кв. м в год	-	40 536,0	42 480,0	43 070,0	32 450,0	43 000,0
Тип сделки	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения и сделки	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв. м в год	-	31 776	33 300	33 763	25 438	33 708

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3	Аналог №3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв. м в год	-	31 776	33 300	33 763	25 438	33 708
Условия аренды (сделки/предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия аренды (сделки/предложения)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв. м в год	-	31 776	33 300	33 763	25 438	33 708
Передаваемые имущественные права на помещение	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на состав передаваемых прав	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв. м в год	-	31 776	33 300	33 763	25 438	33 708
Наличие расходов на коммунальные услуги в ставке арендной платы	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие коммунальных расходов в ставке арендной платы	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы без учета НДС и КУ, руб./кв. м в год	-	31 776	33 300	33 763	25 438	33 708
Наличие эксплуатационных расходов в ставке арендной платы	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов в ставке арендной платы	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3	Аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы с учетом ЭР, без учета НДС и КУ, руб./кв. м в год	-	31 776	33 300	33 763	25 438	33 708
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на изменение цен за период между датами сделок (предложений) и оценки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы без учета НДС, ЭР и КУ, руб./кв. м в год	-	31 776	33 300	33 763	25 438	33 708
Класс объекта	A	A	A	A	A	A
Корректировка на класс объекта	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы без учета НДС, ЭР и КУ, руб./кв. м в год	-	31 776	33 300	33 763	25 438	33 708
Местоположение объекта (район/зона)	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом	Внутри Бульварного кольца + Замоскворечье	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом
Корректировка на местоположение	-	0,0%	0,0%	-9,8%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы с учетом ЭР, без учета НДС и КУ, руб./кв. м в год	-	31 776	33 300	30 470	25 438	33 708
Площадь помещения, предлагаемого в аренду, кв. м	7 891,6	671,0	70,0	1 088,2	742,0	3 900,0
Корректировка на площадь	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы с учетом ЭР, без учета НДС и КУ, руб./кв. м в год	-	31 776	33 300	30 470	25 438	33 708
Наличие организованного паркинга	да	Да	Да	Да	Да	Да
Корректировка на наличие организованного паркинга	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы с учетом ЭР, без учета НДС и КУ, руб./кв. м в год	-	31 776	33 300	30 470	25 438	33 708
Уровень и состояние отделки	Евроремонт (рабочее)	Улучшенная (рабочее)	Улучшенная (рабочее)	Типовая (рабочее)	Улучшенная (рабочее)	Евроремонт (рабочее)
Корректировка на уровень и состояние отделки, руб.	-	1 195	1 195	1 616	1 195	0

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №3	Аналог №3
Скорректированная ставка арендной платы с учетом ЭР, без учета НДС и КУ, руб./кв. м в год	-	32 972	34 495	32 086	26 633	33 708
Показатель совокупной корректировки	-	11,3%	11,1%	22,6%	12,2%	7,5%
Коэффициент соответствия объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	8,9	9,0	4,4	8,2	13,3
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	20,2%	20,6%	10,1%	18,7%	30,4%
Рыночная ставка арендной платы с учетом ЭР, без учета НДС и КУ, руб./кв. м в год	32 234,50					

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Таблица 10.19 Определение величины рыночной арендной ставки для машиномест в поземном паркинге, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3, 4

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение объекта	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо	Машиноместо
Тип объекта	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг	Подземный паркинг
Местоположение объекта (адрес)	г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3,4	г. Москва, ул. Тверская, 28 к2	г. Москва, ул. Б. Ордынка, 40с1	г. Москва, 1-й Голоутвинский пер., 1	г. Москва, Якиманская наб., 2	г. Москва, ул. Садовническая, 82, стр. 2
Источник информации	-	https://amerop.amo.ru/	https://www.cian.ru/rent/commercial/179189144/	https://domus.amo.ru/	https://golutvinskij-dvor.amo.ru/	https://avrorra-2.amo.ru/
Количество машиномест, предлагаемых в аренду	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Ставка арендной платы с учетом НДС, руб./кв. м в год	-	283 200,0	283 200,0	283 200,0	283 200,0	283 804,8
Тип сделки	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на различие между ценами предложения и сделки	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Скорректированная ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв. м в год	-	222 000	222 000	222 000	222 000	222 474
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв. м в год	-	222 000	222 000	222 000	222 000	222 474
Условия аренды (сделки/предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия аренды (сделки/предложения)	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв. м в год	-	222 000	222 000	222 000	222 000	222 474
Передаваемые имущественные права на помещение	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на состав передаваемых прав	-	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка арендной платы без учета НДС, руб./кв. м в год	-	222 000	222 000	222 000	222 000	222 474
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Корректировка на изменение цен за период между датами сделок (предложений) и оценки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка арендной платы без учета НДС, ЭР и КУ, руб./кв. м в год	-	222 000	222 000	222 000	222 000	222 474

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Местоположение объекта (район/зона)	Между Бульварным и Садовым кольцом	Внутри Бульварного кольца + Замоскворечье	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Бульварным и Садовым кольцом	Внутри Бульварного кольца + Замоскворечье
Корректировка на местоположение		-9,8%	0,0%	0,0%	0,0%	-9,8%
Скорректированная ставка арендной платы с учетом ЭР, без учета НДС и КУ, руб./кв. м в год		200 352	222 000	222 000	222 000	200 780
Показатель совокупной корректировки	-	17,3%	7,5%	7,5%	7,5%	17,3%
Коэффициент соответствия объекту (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	-	5,8	13,3	13,3	13,3	5,8
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	11,2%	25,8%	25,8%	25,8%	11,2%
Рыночная ставка арендной платы с учетом ЭР, без учета НДС и КУ, руб./кв. м в год	217 184,00					

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

В процессе реализации 2-го этапа применения метода ДДП определялась длина прогнозного периода.

Выбор длительности прогнозного периода зависит от того, когда ожидается стабилизация денежных потоков.

При построении денежных потоков при выборе периода построения прогноза денежных потоков Исполнитель ориентировался на сроки самых длительных оговоров долгосрочной аренды для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 3, 4. Для здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 401, стр. 5 Исполнитель выбрал период прогнозирования 5 лет, как наиболее типичный для данного класса объектов, поскольку долгосрочный договор аренды данного здания истекает в сентябре 2018г.

Прогноз индексации рыночной арендной ставки был сделан, принимая во внимание текущую ситуацию на рынке аренды, а именно существующее давление со стороны арендаторов, направленное на снижение арендных ставок, а также, учитывая прогнозы аналитиков относительно низких темпов восстановления рынка недвижимости в ближайшие годы.

Таким образом, при прогнозировании уровня арендной ставки было принято допущение о росте ставки аренды в 2018-2029 гг. на уровне индекса потребительских цен. Для прогноза использовались данные о рублевом индексе потребительских цен (CPI), опубликованном Economist Intelligence Unit (EIU) в январе 2018 года. Прогноз уровня индексации арендных ставок представлен в таблице ниже.

Таблица 10.20. Прогноз изменения ставок аренды за период 2018-2029 гг.

Период	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Темп роста ставок аренды	2,9%	4,5%	4,7%	4,3%	4,1%	4,5%	4,3%	4,2%	4,1%	3,9%	3,8%	3,2%

Источник: данные Economist Intelligence Unit (EIU), январь, 2018

По действующим договорам аренды у Исполнителя отсутствует информация о величине ежегодной индексации арендной ставки. Исполнителем было сделано допущение, что индексация арендной ставки по долгосрочным договорам аренды равнялась значению индекса потребительских цен, аналогично рыночной ставке аренды.

В процессе реализации 3-го этапа применения метода ДДП определялась величина потенциального валового дохода.

Потенциальный валовый доход рассчитывался как произведение ставки арендной платы и арендопригодной площади Объекта оценки. Арендопригодная площадь оцениваемых объектов приведена в таблице 10.21.

Перечень долгосрочных договоров⁶ аренды с указанием арендных ставок за кв. м/год, используемых в расчете для зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 3, 4 приведен в таблицах 10.22 - 10.23.

⁶ Полный перечень договоров аренды был предоставлен ЗАО "Легион Девелопмент" и приведен в приложении 3 отчета

Здание, расположенное по адресу г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 5 сдано по договору долгосрочной аренды ИАР-СТР5 от 19.09.11 по ставке 35 400 руб./кв. м год. Площадь помещений, сдаваемых в аренду по данному договору составляет 2 231,1 кв. м. Срок окончания договора 30.09.2018.

Таблица 10.21. Арендопригодная площадь оцениваемых зданий

Адрес объекта	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь объекта, кв. м	Количество машиномест в подземном паркинге
ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 3	10 267,10	7 693,70	54
ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 4	44 277,90	25 972,80	236
ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 5	2 445,50	2 231,10	0
Итого:	56 990,50	35 897,60	290

Источник: данные ЗАО "Легион Девелопмент"

Таблица 10.22. Перечень долгосрочных договоров и ставок аренды помещений и машиномест в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 3

№договора	Дата окончания договора	Площадь/кол-во машиномест в аренде	Арендные ставки без учета НДС, руб./кв. м/год; м/м/год								
			3-4 кв. 2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	
К/ИАР1-3/15 от 01.08.16	31.05.2018	59,5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАР-СТР3-3/10 от 01.10.16	31.07.2018	42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАР-СТР3-5/7 от 01.10.16	31.07.2018	72,4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ИАР-СТР3-НЛ от 13 апреля 2015 года	05.12.2025	6 066,8	20 001,10	20 601,13	19 402,00	58 549,01	62 923,59	67 489,61	72 379,23	77 228,17	
ИАР2-СТР3-НЛ от 20.09.17	05.12.2025	1 499,7	21 769,38	28 256,46	32 550,00	34 177,67	35 886,33	37 680,33	39 564,67	41 356,07	
ПАР-СТР3-НЛ от 13.04.15	05.12.2025	54 м/м	105 941,01	120 888,46	115 882,91	409 637,88	447 245,21	487 217,56	531 103,78	574 911,92	

Источник: данные ЗАО "Легион Девелопмент", анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Таблица 10.23. Перечень долгосрочных договоров аренды помещений в здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 4

№договора	Площадь в аренде (кв. м.)	Дата окончания договора	Арендные ставки без учета НДС, руб./кв. м/год; м/м/год											
			3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
К/ИАРп1-084/12 от 01.11.16	13,00	31.08.2018	15 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАР1-ОХР-1/1 от 01.09.15	19,50	30.11.2018	9 230,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ИАР1-034 от 17.11.05	357,65	19.01.2021	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

№договора	Площадь в аренде (кв. м.)	Дата окончания договора	Арендные ставки без учета НДС, руб./кв. м/год; м/м/год											
			3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
К/ИАП1-193/5 от 01.10.15	108,00	31.07.2018	18 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-248 от 25.10.16	19,00	31.08.2018	21 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-124/9 от 01.08.16	10,80	31.05.2018	36 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-154/8 от 01.08.16	8,50	31.05.2018	36 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-156/8 от 01.08.16	8,00	31.05.2018	36 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-227/2 от 01.08.16	11,90	31.05.2018	36 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-241 от 01.08.16	11,90	31.05.2018	36 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-092/11 от 01.08.16	9,40	31.05.2018	36 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-252 от 01.04.2017	58,00	30.11.2018	17 454,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ИАП1-249 от 01.07.17	333,00	28.02.2027	34 000,00	35 133,33	36 890,00	38 734,50	40 671,22	42 704,78	44 840,02	47 082,02	49 436,13	50 233,49	0,00	0,00
К/ИАП1-223/1 от 01.08.15	28,00	30.11.2018	11 016,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ИАП1-2-025 от 10.10.05	1 070,00	22.08.2019	11 016,95	11 016,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-244 от 01.09.16	12,70	30.06.2018	20 338,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-205/3 от 01.03.16	9,00	30.11.2018	30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-007/3 от 01.01.16	12,00	30.09.2018	30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-079/12 от 01.11.16	10,00	31.08.2018	30 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП1-229/2 от 01.12.16	14,50	30.09.2018	27 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП2/236 от 15.02.2016	165,00	30.11.2018	40 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП2/243 от 05.08.2016	237,40	30.06.2018	32 160,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП3-029 от 01.05.10	1 353,37	04.04.2018	40 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАП3-237/1 от 01.02.17	103,10	30.11.2018	35 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ИАП3-058 от 21.11.2005	756,80	30.09.2018	35 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

№договора	Площадь в аренде (кв. м.)	Дата окончания договора	Арендные ставки без учета НДС, руб./кв. м/год; м/м/год											
			3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
ИАР3-254 от 28.04.17	618,30	30.04.2020	34 300,00	34 300,00	34 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ИАР4 – 029 от 20.12.04	3 652,07	04.04.2027	40 680,00	41 448,00	42 292,80	43 222,00	41 963,00	41 621,00	42 318,20	43 057,40	43 841,00	44 107,20	0,00	0,00
ИАР4-029Д от 02.10.06	1 126,14	04.04.2027	40 680,00	41 448,00	42 292,80	43 222,00	41 963,00	41 621,00	42 318,20	43 057,40	43 841,00	44 107,20	0,00	0,00
К/ИАР4/5-077/11 от 01.09.15	58,00	31.05.2018	42 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
№К/ИАР5/3-029/5 от 19.05.16	553,00	30.06.2018	40 680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
№К/ИАР5-029 от 01.09.12	448,41	30.06.2018	40 680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАР1-138/7 от 01.02.16	10,00	31.10.2018	42 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАР6-251 от 27.12.2016	92,96	31.10.2018	45 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ИАР6-140/2 от 16.09.10	897,90	30.09.2020	37 000,00	37 000,00	37 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАР6-217/3 от 01.04.17	27,56	30.11.2018	42 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ИАР6-250 от 26.12.2016	1 120,20	28.02.2027	32 618,48	33 739,09	35 476,05	37 299,85	39 497,49	41 472,36	43 545,98	45 723,28	48 009,45	48 393,52	0,00	0,00
ИАР6-247 от 01.07.2017	752,98	28.02.2027	34 000,00	35 416,67	37 187,50	39 046,88	40 999,22	43 049,18	45 201,64	47 461,72	49 834,81	50 233,49	0,00	0,00
ИАР7/6-246 от 19.10.2016	4 412,20	28.02.2027	32 000,00	31 204,38	27 951,22	37 822,36	39 721,82	41 707,91	43 793,30	45 982,97	46 615,45	46 668,37	0,00	0,00
К/ИАР8-116/9 от 01.04.16	12,00	31.12.2018	32 674,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАР8-102/10 от 27.05.2016	10,00	31.12.2018	50 847,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
К/ИАР8-133/7 от 25.08.15	12,00	30.04.2018	38 841,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПАР-092/11 от 01.08.16	36 м/м	31.05.2018	216 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПАР-029/11 от 05.04.15	38 м/м	30.11.2018	216 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПАР-129/4 от 01.10.16	1 м/м	31.07.2018	243 640,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПАР-Ф14/9 от 01.09.16	1 м/м	30.06.2018	216 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПАР-147 от 28.11.16	2 м/м	30.06.2018	216 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПАР-148 от 19.01.17	4 м/м	31.05.2018	216 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

№договора	Площадь в аренде (кв. м.)	Дата окончания договора	Арендные ставки без учета НДС, руб./кв. м/год; м/м/год												
			3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
ПАР-146 от 25.10.16	60 м/м	28.02.2027	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	0,00	0,00
ПАР-150 от 01.03.17	18 м/	28.02.2022	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Источник: данные ЗАО "Легион Девелопмент", анализ ООО "Эверест Консалтинг"

В процессе реализации 4-го этапа применения метода ДДП был рассчитан действительный валовой доход ДВД.

Размер потерь от недозагрузки был определен на базе среднерыночных показателей вакантности в современных бизнес-центрах г. Москвы и составляет в среднем для офисов класса "А" 16,70%. Расчет данного показателя приведен в таблице 10.24. Вакантность подземного парка была принята равной 16,95%. Данный показатель был рассчитан исходя из текущей загрузки машиномест в подземном паркинге здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 4, предоставленной Заказчиком: в аренду сдано 196 машиномест из 236.

Таблица 10.24 Уровень вакантности для качественных офисных объектов г. Москвы

Источник информации	Показатель уровня вакантности
RWAY, №276, март 2018	17,50%
Besar, прогноз на 2018 г.	19,10%
CBRE, прогноз на 2018 г.	13,50%
Knight Frank, прогноз на 2018г.	16,70%
Среднее значение:	16,70%

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

В процессе реализации 5-го этапа определялся размер ежегодного чистого операционного дохода.

Операционные расходы включают в себя следующие виды затрат:

- Коммунальные расходы;
- Эксплуатационные расходы;

- Налог на имущество;
- Аренда/налог на земельный участок;
- Резерв на замещение.

Рыночная ставка аренды, используемая в расчетах включает в себя все эксплуатационные и коммунальные расходы, за исключением расходов на электроэнергию.

В арендную ставку по заключенным долгосрочным договорам аренды включены эксплуатационные и коммунальные расходы, за исключением расходов на электроэнергию.

Налог на имущество рассчитывался исходя из кадастровой стоимости оцениваемых зданий по ставке 1,5% согласно действующему законодательству г. Москвы.

Данные об коммунальных (в т.ч. и на электроэнергию) и эксплуатационных объектах были предоставлены Заказчиком. Данные, предоставленные единой суммой на три оцениваемых здания, распределялись пропорционально общей площади зданий. Структура операционных расходов ЗАО "Легион Девелопмент" представлена в таблице 10.25.

Таблица 10.25 Структура затрат оцениваемых зданий

Тип затрат/Адрес расположения	г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 3	г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 4	ул. Б. Ордынка, д. 40, г. Москва, стр. 5
Расходы на аренду земельного участка, руб.	6 506 087,63	28 058 156,38	1 549 671,99
Расходы на эксплуатацию (ЭР), руб.	22 732 115,85	98 034 532,87	5 414 517,18
Коммунальные расходы (КУ), руб.	9 727 035,86	41 948 819,14	2 316 863,20
Расходы на электроэнергию, руб.	7 937 440,70	29 121 008,09	2 152 418,95
Расходы на страхование, руб.	973 188,77	4 196 974,30	231 801,88
Итого:	47 875 868,80	201 359 490,78	11 665 273,21

Источник: данные ЗАО "Легион Девелопмент", анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитальных и плановых ремонтов. Расходы на замещения принимались на уровне 1% от ДВД по данным ведущих международных консалтинговых компаний в сфере недвижимости.

6-ый этап. Определение ставки дисконтирования.

В качестве ставки дисконтирования для приведения денежных потоков к текущей стоимости использовалась ставка капитализации, увеличенная на долгосрочный темп роста за минусом нормы возврата капитала.

Ставка капитализации была принята как среднее значение ставки капитализации для качественных офисных объектов, расположенных в г. Москве и относящихся к классу "А", и составила, в среднем, 10%. При определении среднего значения ставки капитализации были использованы данные аналитических обзоров компаний: RWAY, Cushman & Wakefield, JLL, CBRE, Knightfrank, Naibecar. Копии источников используемой информации представлены в Приложении 3 к Отчету.

Ставка долгосрочного темпа роста определялась как среднее значение индекса потребительских цен в постпрогнозном периоде (2024 – 2050гг.) и составила 3,22% (по данным Economist Intelligence Unit, январь, 2018).

Норма возврата капитала определялась по методу Хоскольда. Оценщик пришел к выводу, что возврат инвестиций по ставке дисконтирования маловероятен и применил более консервативный вариант – возврат инвестиций по безрисковой ставке. Расчет нормы возврата капитала и ставки дисконтирования для оцениваемых зданий представлен в таблице 10.26.

Таблица 10.26 Расчет нормы возврата капитала и ставки дисконтирования

№ п/п	Параметр	Оцениваемые объекты			Источник
		ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 3	ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 4	ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 5	
1	Безрисковая ставка	7,33%	7,33%	7,33%	Расчетная доходность ОФЗ SU26221RMF50, www.moex.com
2	Ставка капитализации, %	10,00%	10,00%	10,00%	Среднее значение (описание см. выше)
3	Долгосрочный темп роста, %	3,12%	3,06%	3,22%	Economist Intelligence Unit, январь, 2018
4	Год постройки	2003	2004	2004	По данным Заказчика
5	Срок полезного использования, лет	60	60	60	Опыт Исполнителя, данные справочника Marshall&Swift
6	ОСПИ, лет	45	46	46	=Год Даты оценки - Год Постройки

№ п/п	Параметр	Оцениваемые объекты			Источник
		ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 3	ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 4	ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 5	
7	Норма возврата капитала (Хоскольд), %	0,32%	0,29%	0,29%	$=\frac{1}{(1+[1])^6}-1$ - метод Хоскольда
8	Ставка дисконтирования	12,80%	12,77%	12,93%	$=\frac{2}{3}-[7]$

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

7-ый этап. Расчет стоимости перепродажи (терминальной стоимости) объекта недвижимости

Терминальная стоимость Объекта оценки определялась через соотношение денежного потока в постпрогнозном периоде и ставки капитализации за вычетом расходов брокера, принятых на уровне 1,5% по данным агентств недвижимости и аналитики (<https://kvadroom.media/archive/43609>, <https://news.ners.ru/razmer-komissionnogo-voznagrazhdeniya-rieltora-v-raznykh-stranakh-mira.html>, <http://www.gdeetotdom.ru/articles/2035840-2015-03-11-kakova-spravedlivaya-tsena-na-uslugi-rieltora>).

Определение рыночной стоимости Объектов оценки в рамках метода дисконтированных денежных потоков представлен в таблицах ниже.

Таблица 10.27. Определение рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 10 267,1 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002009:1053, расположенное по адресу: г. Москва, Большая Ордынка, д.40, стр.3

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Длина периода, лет	-	0,7500	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Темп роста ставок аренды	-	2,9%	4,5%	4,7%	4,3%	4,1%	4,5%	4,3%	4,2%	4,1%	3,2%
Потенциальный валовый доход (ПВД)											
Общая площадь, кв. м	-	10 267,10	10 267,10	10 267,10	10 267,10	10 267,10	10 267,10	10 267,10	10 267,10	10 267,10	10 267,10
Арендопригодная офисная площадь, кв. м	-	7 693,70	7 693,70	7 693,70	7 693,70	7 693,70	7 693,70	7 693,70	7 693,70	7 693,70	7 693,70
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-3/15 от 01.08.16	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-3/15 от 01.08.16	-	59,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР-СТР3-3/10 от 01.10.16	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Длина периода	-	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР-СТР3-3/10 от 01.10.16	-	42,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР-СТР3-5/7 от 01.10.16	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР-СТР3-5/7 от 01.10.16	-	72,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды ИАР-СТР3-НЛ от 13 апреля 2015 года	-	91 007 005,11	124 982 935,48	117 708 053,60	355 205 118,19	381 744 854,64	409 445 967,99	439 110 307,11	440 416 193,43	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды ИАР-СТР3-НЛ от 13 апреля 2015 года	-	6 066,80	6 066,80	6 066,80	6 066,80	6 066,80	6 066,80	6 066,80	6 066,80	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	20 001,10	20 601,13	19 402,00	58 549,01	62 923,59	67 489,61	72 379,23	77 228,17	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды ИАР2-СТР3-НЛ от 20.09.17	-	24 485 654,39	42 376 213,06	48 815 235,00	51 256 246,70	53 818 734,10	56 509 195,90	59 335 130,60	58 300 391,59	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды ИАР2-СТР3-НЛ от 20.09.17	-	1 499,70	1 499,70	1 499,70	1 499,70	1 499,70	1 499,70	1 499,70	1 499,70	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	21 769,38	28 256,46	32 550,00	34 177,67	35 886,33	37 680,33	39 564,67	41 356,07	0,00	0,00
Рыночная ставка аренды офисов без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	32 234,50	33 153,18	34 645,07	36 273,39	37 833,15	39 384,31	41 156,60	42 926,34	44 729,24	46 563,14	48 064,19
ПВД от свободной офисной площади, руб.	-	1 575 870,19	4 406 853,53	4 613 975,65	4 812 376,60	5 009 684,04	5 235 119,82	5 460 229,98	25 996 188,40	358 242 840,61	369 791 454,24
Итого ПВД по офисной площади, руб.	-	117 068 529,69	171 766 002,08	171 137 264,25	411 273 741,49	440 573 272,78	471 190 283,71	503 905 667,68	524 712 773,42	358 242 840,61	369 791 454,24
ПВД от сдачи м/м в аренду по долгосрочному договору аренды ПАР-СТР3-НЛ от 13.04.15	-	4 290 611,01	6 527 976,84	6 257 677,14	22 120 445,30	24 151 241,14	26 309 748,40	28 679 603,99	29 182 529,10	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,00	0,00
Количество м/м, сдаваемых по долгосрочному договору аренды ПАР-СТР3-НЛ от 13.04.15	-	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Постпрогнозный период
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./м/м/ год	-	105 941,01	120 888,46	115 882,91	409 637,88	447 245,21	487 217,56	531 103,78	574 911,92	0,00	0,00
Рыночная ставка аренды офисов без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./м/м/ год	217 184,00	223 373,74	233 425,56	244 396,56	254 905,62	265 356,75	277 297,80	289 221,61	301 368,91	313 725,04	323 838,54
ПВД от свободных м/м, руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18 082,13	17 254 877,10	17 811 119,65
Итого ПВД от м/м, руб.	-	4 290 611,01	6 527 976,84	6 257 677,14	22 120 445,30	24 151 241,14	26 309 748,40	28 679 603,99	29 200 611,23	17 254 877,10	17 811 119,65
Итого ПВД, руб.	-	121 359 140,69	178 293 978,92	177 394 941,39	433 394 186,78	464 724 513,92	497 500 032,11	532 585 271,67	553 913 384,65	375 497 717,71	387 602 573,89
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Рыночный уровень вакантности офисных помещений	-	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%
Потери от недозагрузки офисных помещений, руб.	-	-263 170,32	-735 944,54	-770 533,93	-803 666,89	-836 617,23	-874 265,01	-911 858,41	-4 341 363,46	-59 826 554,38	-61 755 172,86
Рыночный уровень вакантности м/м в подземном паркинге	-	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%
Потери от недозагрузки м/м, руб.	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 064,77	-2 924 555,44	-3 018 833,84
Итого ДВД, руб.	-	121 095 970,37	177 558 034,38	176 624 407,45	432 590 519,89	463 887 896,68	496 625 767,10	531 673 413,27	549 568 956,42	312 746 607,89	322 828 567,19
Операционные расходы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Коммунальные расходы, руб.	1 789 595,16	1 380 448,96	1 923 425,56	2 013 826,56	2 100 421,10	2 186 538,37	2 284 932,59	2 383 184,69	2 483 278,45	2 585 092,87	2 668 428,07
Эксплуатационные расходы, руб.	22 732 115,85	17 534 985,86	24 432 080,30	25 580 388,08	26 680 344,77	27 774 238,90	29 024 079,65	30 272 115,08	31 543 543,91	32 836 829,21	33 895 384,50
Расходы на страхование, руб.	1 020 813,15	787 429,74	1 097 152,11	1 148 718,26	1 198 113,14	1 247 235,78	1 303 361,39	1 359 405,93	1 416 500,98	1 474 577,52	1 522 113,23
Аренда земельного участка, руб.	-	4 879 565,72	6 506 087,63	6 506 087,63	6 506 087,63	6 506 087,63	6 506 087,63	6 506 087,63	6 506 087,63	6 506 087,63	6 506 087,63
Налог на здание, руб.	-	24 475 355,96	32 633 807,94	32 633 807,94	32 633 807,94	32 633 807,94	32 633 807,94	32 633 807,94	32 633 807,94	32 633 807,94	32 633 807,94
Резерв на замещение, руб.	-	908 219,78	1 775 580,34	1 766 244,07	4 325 905,20	4 638 878,97	4 966 257,67	5 316 734,13	5 495 689,56	3 127 466,08	3 228 285,67
Итого операционные расходы, руб.	-	49 966 006,03	68 368 133,89	69 649 072,54	73 444 679,78	74 986 787,59	76 718 526,88	78 471 335,41	80 078 908,48	79 163 861,25	80 454 107,04
Чистый операционный доход, руб.	-	71 129 964,34	109 189 900,49	106 975 334,91	359 145 840,11	388 901 109,10	419 907 240,22	453 202 077,86	469 490 047,94	233 582 746,64	242 374 460,15
Коэффициент капитализации	-	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Ставка дисконтирования	-	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%
Стоимость объекта недвижимости в терминальном периоде, руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 423 744 601,53
Брокерская комиссия от продажи объекта	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-36 356 169,02
Дисконтный множитель периода	-	0,91	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Фактор дисконтирования	-	0,97	0,86	0,76	0,68	0,60	0,53	0,47	0,42	0,37	0,35
Дисконтированные денежные потоки, руб.	-	68 760 431,16	93 926 235,36	81 577 737,62	242 796 487,24	233 074 250,77	223 096 128,91	213 458 827,95	196 034 349,24	86 462 960,55	832 059 157,33
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.	2 271 246 566	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	221 216	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник: данные Заказчика, анализ и расчеты ООО "Эверест Консалтинг"

Таблица 10.28. Определение рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 44 277,9 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002009:1054, расположенное по адресу: г. Москва, Большая Ордынка, д.40, стр.4

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Длина периода, лет	-	0,7500	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Темп роста ставок аренды	-	2,9%	4,5%	4,7%	4,3%	4,1%	4,5%	4,3%	4,2%	4,1%	3,9%	3,8%	3,2%
Потенциальный валовый доход (ПВД)	-												
Общая площадь, кв. м	-	44 277,90	44 277,90	44 277,90	44 277,90	44 277,90	44 277,90	44 277,90	44 277,90	44 277,90	44 277,90	44 277,90	44 277,90
Арендопригодная офисная площадь, кв. м	-	25 972,80	25 972,80	25 972,80	25 972,80	25 972,80	25 972,80	25 972,80	25 972,80	25 972,80	25 972,80	25 972,80	25 972,80
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАРп1-084/12 от 01.11.16	-	81 900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАРп1-084/12 от 01.11.16	-	13,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	15 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-ОХР-1/1 от 01.09.15	-	120 599,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-ОХР-1/1 от 01.09.15	-	19,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	9 230,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды ИАР1-034 от 17.11.05	-	5 632 987,50	7 510 650,00	7 510 650,00	450 639,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	1,00	0,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды ИАР1-034 от 17.11.05	-	357,65	357,65	357,65	357,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	21 000,00	21 000,00	21 000,00	21 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-193/5 от 01.10.15	-	641 520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Длина периода	-	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-193/5 от 01.10.15	-	108,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	18 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-248 от 25.10.16	-	167 580,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-248 от 25.10.16	-	19,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	21 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-124/9 от 01.08.16	-	66 096,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-124/9 от 01.08.16	-	10,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	36 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-154/8 от 01.08.16	-	52 020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-154/8 от 01.08.16	-	8,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	36 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-156/8 от 01.08.16	-	48 960,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-156/8 от 01.08.16	-	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	36 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-227/2 от 01.08.16	-	72 828,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-227/2 от 01.08.16	-	11,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	36 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-241 от 01.08.16	-	72 828,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-241 от 01.08.16	-	11,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	36 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-092/11 от 01.08.16	-	57 528,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-092/11 от 01.08.16	-	9,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	36 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-252 от 01.04.2017	-	678 283,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-252 от 01.04.2017	-	58,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	17 454,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды ИАР1-249 от 01.07.17	-	8 491 500,00	11 699 400,00	12 284 370,00	12 898 588,50	13 543 517,37	14 220 692,85	14 931 727,77	15 678 313,77	16 462 231,29	3 010 995,39	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,18	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды ИАР1-249 от 01.07.17	-	333,00	333,00	333,00	333,00	333,00	333,00	333,00	333,00	333,00	333,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	34 000,00	35 133,33	36 890,00	38 734,50	40 671,22	42 704,78	44 840,02	47 082,02	49 436,13	50 233,49	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-223/1 от 01.08.15	-	206 677,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-223/1 от 01.08.15	-	28,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	11 016,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды ИАР1-2-025 от 10.10.05	-	8 841 102,38	7 662 288,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	0,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды ИАР1-2-025 от 10.10.05	-	1 070,00	1 070,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	11 016,95	11 016,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-244 от 01.09.16	-	64 576,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-244 от 01.09.16	-	12,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	20 338,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-205/3 от 01.03.16	-	180 900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Длина периода	-	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-205/3 от 01.03.16	-	9,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-007/3 от 01.01.16	-	180 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-007/3 от 01.01.16	-	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	30 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-079/12 от 01.11.16	-	128 520,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-079/12 от 01.11.16	-	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	30 600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-229/2 от 01.12.16	-	195 750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР1-229/2 от 01.12.16	-	14,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	27 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР2/236 от 15.02.2016	-	4 444 110,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР2/236 от 15.02.2016	-	165,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	40 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР2/243 от 05.08.2016	-	1 908 696,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР2/243 от 05.08.2016	-	237,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	32 160,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР3-029 от 01.05.10	-	544 054,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР3-029 от 01.05.10	-	1 353,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	40 200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР3-237/1 от 01.02.17	-	2 445 325,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР3-237/1 от 01.02.17	-	103,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	35 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды ИАР3-058 от 21.11.2005	-	13 395 360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды ИАР3-058 от 21.11.2005	-	756,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	35 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды IAP3-254 от 28.04.17	-	15 905 767,50	21 207 690,00	7 210 614,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	0,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды IAP3-254 от 28.04.17	-	618,30	618,30	618,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	34 300,00	34 300,00	34 300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды IAP4 – 029 от 20.12.04	-	111 424 655,70	151 370 997,36	154 456 266,10	157 849 769,54	153 251 813,41	152 002 805,47	154 549 028,67	157 248 638,82	160 110 400,87	43 492 297,11	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,27	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды IAP4 – 029 от 20.12.04	-	3 652,07	3 652,07	3 652,07	3 652,07	3 652,07	3 652,07	3 652,07	3 652,07	3 652,07	3 652,07	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	40 680,00	41 448,00	42 292,80	43 222,00	41 963,00	41 621,00	42 318,20	43 057,40	43 841,00	44 107,20	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды IAP4-029Д от 02.10.06	-	34 358 531,40	46 676 250,72	47 627 613,79	48 674 023,08	47 256 212,82	46 871 072,94	47 656 217,75	48 488 660,44	49 371 103,74	13 411 138,20	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,27	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды IAP4-029Д от 02.10.06	-	1 126,14	1 126,14	1 126,14	1 126,14	1 126,14	1 126,14	1 126,14	1 126,14	1 126,14	1 126,14	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	40 680,00	41 448,00	42 292,80	43 222,00	41 963,00	41 621,00	42 318,20	43 057,40	43 841,00	44 107,20	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ IAP4/5-077/11 от 01.09.15	-	414 120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ IAP4/5-077/11 от 01.09.15	-	58,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	42 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды №К/ IAP5/3-029/5 от 19.05.16	-	5 624 010,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Длина периода	-	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды №К/ААР5/3-029/5 от 19.05.16	-	553,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	40 680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды №К/ААР5-029 от 01.09.12	-	4 560 329,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды №К/ААР5-029 от 01.09.12	-	448,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	40 680,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ААР1-138/7 от 01.02.16	-	247 800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ААР1-138/7 от 01.02.16	-	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	42 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ААР6-251 от 27.12.2016	-	2 468 088,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ААР6-251 от 27.12.2016	-	92,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	45 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды ААР6-140/2 от 16.09.10	-	24 916 725,00	33 222 300,00	25 248 948,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	0,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды ААР6-140/2 от 16.09.10	-	897,90	897,90	897,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	37 000,00	37 000,00	37 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР6-217/3 от 01.04.17	-	775 538,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР6-217/3 от 01.04.17	-	27,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	42 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды ИАР6-250 от 26.12.2016	-	27 404 415,97	37 794 532,35	39 740 267,48	41 783 291,97	44 245 088,30	46 457 339,54	48 780 208,66	51 219 221,99	53 780 180,29	9 757 875,80	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,18	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды ИАР6-250 от 26.12.2016	-	1 120,20	1 120,20	1 120,20	1 120,20	1 120,20	1 120,20	1 120,20	1 120,20	1 120,20	1 120,20	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	32 618,48	33 739,09	35 476,05	37 299,85	39 497,49	41 472,36	43 545,98	45 723,28	48 009,45	48 393,52	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды ИАР6-247 от 01.07.2017	-	19 200 990,00	26 668 041,67	28 001 443,75	29 401 515,94	30 871 590,17	32 415 169,05	34 035 928,38	35 737 723,42	37 524 615,23	6 808 466,39	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,18	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды ИАР6-247 от 01.07.2017	-	752,98	752,98	752,98	752,98	752,98	752,98	752,98	752,98	752,98	752,98	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	34 000,00	35 416,67	37 187,50	39 046,88	40 999,22	43 049,18	45 201,64	47 461,72	49 834,81	50 233,49	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды ИАР7/6-246 от 19.10.2016	-	105 892 800,00	137 679 969,11	123 326 391,27	166 879 824,15	175 260 592,14	184 023 625,79	193 224 776,20	202 886 038,17	205 676 673,78	37 063 832,78	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,18	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды ИАР7/6-246 от 19.10.2016	-	4 412,20	4 412,20	4 412,20	4 412,20	4 412,20	4 412,20	4 412,20	4 412,20	4 412,20	4 412,20	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	32 000,00	31 204,38	27 951,22	37 822,36	39 721,82	41 707,91	43 793,30	45 982,97	46 615,45	46 668,37	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР8-116/9 от 01.04.16	-	294 071,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР8-116/9 от 01.04.16	-	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	32 674,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР8-102/10 от 27.05.2016	-	381 357,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР8-102/10 от 27.05.2016	-	10,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	50 847,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды К/ИАР8-133/7 от 25.08.15	-	37 288,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды К/ИАР8-133/7 от 25.08.15	-	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	38 841,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Рыночная ставка аренды офисов без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	32 234,50	33 153,18	34 645,07	36 273,39	37 833,15	39 384,31	41 156,60	42 926,34	44 729,24	46 563,14	48 379,10	50 217,51	51 836,36
ПВД от свободной офисной площади, руб.	-	251 293 499,12	415 978 564,46	483 376 847,19	550 652 068,74	574 073 951,43	599 907 279,25	625 703 292,25	651 982 830,53	678 714 126,58	1 136 491 666,17	1 304 289 338,78	1 346 335 492,76
Итого ПВД по офисной площади, руб.	-	653 919 691,50	897 470 684,39	928 783 412,17	1 008 589 720,91	1 038 502 765,64	1 075 897 984,89	1 118 881 179,68	1 163 241 427,13	1 201 639 331,78	1 250 036 271,84	1 304 289 338,78	1 346 335 492,76
Общее количество м/м в подземном паркинге, шт.	-	236,00	236,00	236,00	236,00	236,00	236,00	236,00	236,00	236,00	236,00	236,00	236,00
ПВД от сдачи м/м в аренду по долгосрочному договору аренды ИАР-092/11 от 01.08.16	-	1 321 920,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Количество м/м, сдаваемых по долгосрочному договору аренды ПАР-092/11 от 01.08.16	-	36,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./м/м/ год	-	216 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи м/м в аренду по долгосрочному договору аренды ПАР-029/11 от 05.04.15	-	5 499 360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Количество м/м, сдаваемых по долгосрочному договору аренды ПАР-029/11 от 05.04.15	-	38,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./м/м/ год	-	216 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи м/м в аренду по долгосрочному договору аренды ПАР-129/4 от 01.10.16	-	80 401,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Количество м/м, сдаваемых по долгосрочному договору аренды ПАР-129/4 от 01.10.16	-	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./м/м/ год	-	243 640,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи м/м в аренду по долгосрочному договору аренды ПАР-Ф14/9 от 01.09.16	-	54 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Количество м/м, сдаваемых по долгосрочному договору аренды ПАР-Ф14/9 от 01.09.16	-	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./м/м/ год	-	216 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи м/м в аренду по долгосрочному договору аренды ПАР-147 от 28.11.16	-	108 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Количество м/м, сдаваемых по долгосрочному договору аренды ПАР-147 от 28.11.16	-	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./м/м/ год	-	216 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
ПВД от сдачи м/м в аренду по долгосрочному договору аренды ПАР-148 от 19.01.17	-	146 880,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Количество м/м, сдаваемых по долгосрочному договору аренды ПАР-148 от 19.01.17	-	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./м/м/ год	-	216 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи м/м в аренду по долгосрочному договору аренды ПАР-146 от 25.10.16	-	9 180 000,00	12 240 000,00	12 240 000,00	12 240 000,00	12 240 000,00	12 240 000,00	12 240 000,00	12 240 000,00	12 240 000,00	2 203 200,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,18	0,00	0,00
Количество м/м, сдаваемых по долгосрочному договору аренды ПАР-146 от 25.10.16	-	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./м/м/ год	-	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	0,00	0,00
ПВД от сдачи м/м в аренду по долгосрочному договору аренды ПАР-150 от 01.03.17	-	2 754 000,00	3 672 000,00	3 672 000,00	3 672 000,00	624 240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,75	1,00	1,00	1,00	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Количество м/м, сдаваемых по долгосрочному договору аренды ПАР-150 от 01.03.17	-	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./м/м/ год	-	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	204 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Рыночная ставка аренды м/м без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./м/м/ год	217 184,00	223 373,74	233 425,56	244 396,56	254 905,62	265 356,75	277 297,80	289 221,61	301 368,91	313 725,04	325 960,31	338 346,81	349 254,04
ПВД от свободных м/м, руб.	-	19 022 508,04	36 881 238,87	38 614 657,10	40 275 087,35	45 890 795,73	48 804 412,80	50 903 002,55	53 040 928,66	55 215 606,74	73 406 262,88	79 849 846,39	82 423 952,33
Итого ПВД от м/м, руб.	-	38 167 069,43	52 793 238,87	54 526 657,10	56 187 087,35	58 755 035,73	61 044 412,80	63 143 002,55	65 280 928,66	67 455 606,74	75 609 462,88	79 849 846,39	82 423 952,33
Итого ПВД, руб.	-	692 086 760,93	950 263 923,26	983 310 069,27	1 064 776 808,26	1 097 257 801,36	1 136 942 397,69	1 182 024 182,24	1 228 522 355,79	1 269 094 938,52	1 325 645 734,73	1 384 139 185,17	1 428 759 445,09
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	-												
Рыночный уровень вакантности офисных помещений	-	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%
Потери от недозагрузки офисных помещений, руб.	-	-41 966 014,35	-69 468 420,26	-80 723 933,48	-91 958 895,48	-95 870 349,89	-100 184 515,63	-104 492 449,81	-108 881 132,70	-113 345 259,14	-189 794 108,25	-217 816 319,58	-224 838 027,29

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Постпрогнозный период
Рыночный уровень вакантности м/м в подземном паркинге	-	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%
Потери от недозагрузки м/м, руб.	-	-3 224 153,90	-6 251 057,44	-6 544 857,14	-6 826 285,99	-7 778 100,97	-8 271 934,37	-8 627 627,55	-8 989 987,91	-9 358 577,41	-12 441 739,47	-13 533 872,27	-13 970 161,41
Итого ДВД, руб.	-	646 896 592,67	874 544 445,56	896 041 278,65	965 991 626,79	993 609 350,50	1 028 485 947,68	1 068 904 104,88	1 110 651 235,18	1 146 391 101,97	1 123 409 887,00	1 152 788 993,32	1 189 951 256,39
Операционные расходы	-												
Коммунальные расходы, руб.	12 827 811,05	9 895 052,75	13 787 106,83	14 435 100,85	15 055 810,19	15 673 098,40	16 378 387,83	17 082 658,51	17 800 130,17	18 529 935,50	19 252 602,99	19 984 201,90	20 628 429,23
Эксплуатационные расходы, руб.	98 034 532,87	75 621 387,79	105 365 800,33	110 317 992,94	115 061 666,64	119 779 194,97	125 169 258,74	130 551 536,87	136 034 701,42	141 612 124,18	147 134 997,02	152 726 126,91	146 177 250,18
Расходы на страхование, руб.	4 122 384,86	3 179 904,62	4 430 667,11	4 638 908,46	4 838 381,52	5 036 755,17	5 263 409,15	5 489 735,74	5 720 304,64	5 954 837,13	6 187 075,78	6 422 184,66	6 146 802,21
Аренда земельного участка, руб.	-	21 043 617,29	28 058 156,38	28 058 156,38	28 058 156,38	28 058 156,38	28 058 156,38	28 058 156,38	28 058 156,38	28 058 156,38	28 058 156,38	28 058 156,38	28 058 156,38
Налог на здание, руб.	-	106 014 398,30	141 352 531,07	141 352 531,07	141 352 531,07	141 352 531,07	141 352 531,07	141 352 531,07	141 352 531,07	141 352 531,07	141 352 531,07	141 352 531,07	141 352 531,07
Резерв на замещение, руб.	-	4 851 724,45	8 745 444,46	8 960 412,79	9 659 916,27	9 936 093,51	10 284 859,48	10 689 041,05	11 106 512,35	11 463 911,02	11 234 098,87	11 527 889,93	11 899 512,56
Итого операционные расходы, руб.	-	220 606 085,20	301 739 706,17	307 763 102,49	314 026 462,07	319 835 829,50	326 506 602,66	333 223 659,62	340 072 336,03	346 971 495,29	353 219 462,11	360 071 090,86	354 262 681,63
Чистый операционный доход, руб.	-	426 290 507,47	572 804 739,39	588 278 176,16	651 965 164,72	673 773 521,00	701 979 345,02	735 680 445,26	770 578 899,15	799 419 606,68	770 190 424,89	792 717 902,47	835 688 574,75
Коэффициент капитализации	-	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Ставка дисконтирования	-	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%	12,8%
Стоимость объекта недвижимости в терминальном периоде, руб.	-												8 356 885 747,53
Брокерская комиссия от продажи объекта	-												-125 353 286,21
Дисконтный множитель периода	-	0,91	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89
Фактор дисконтирования	-	0,97	0,86	0,76	0,68	0,60	0,53	0,47	0,42	0,37	0,36	0,36	0,27
Дисконтированные денежные потоки, руб.	-	412 127 222,63	492 932 242,85	448 939 542,91	441 218 804,16	404 359 881,08	373 596 632,89	347 210 085,04	322 511 147,32	296 706 398,73	277 399 936,04	285 513 670,82	2 262 528 504,66
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.	6 365 044 069												
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	143 752												

Источник: данные Заказчика, анализ и расчеты ООО "Эверест Консалтинг"

Таблица 10.29. Определение рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 2 445,5 кв. м, кадастровый номер 77:01:0002009:1032, расположенное по адресу: г. Москва, Большая Ордынка, д.40, стр.5

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Длина периода, лет	-	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Темп роста ставок аренды	-	2,9%	4,5%	4,7%	4,3%	4,1%	4,5%	3,2%

Показатель	Дата оценки	3-4 кв. 2018	2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Потенциальный валовый доход (ПВД)	-							
Общая площадь, кв. м	-	2 445,50	2 445,50	2 445,50	2 445,50	2 445,50	2 445,50	2 445,50
Арендопригодная офисная площадь, кв. м	-	2 231,10	2 231,10	2 231,10	2 231,10	2 231,10	2 231,10	2 231,10
ПВД от сдачи помещения в аренду по долгосрочному договору аренды IAP-СТP5 от 19.09.11	-	39 490 470,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Длина периода	-	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Площадь, сдаваемая по долгосрочному договору аренды IAP-СТP5 от 19.09.11	-	2 231,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды по договору без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	-	35 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Рыночная ставка аренды офисов без учета НДС и затрат на электроэнергию, с учетом ЭР, руб./кв. м/ год	32 234,50	33 153,18	34 645,07	36 273,39	37 833,15	39 384,31	41 156,60	42 483,36
ПВД от свободной площади, руб.	-	18 492 015,95	77 296 626,69	80 929 568,15	84 409 539,58	87 870 330,70	91 824 495,58	94 784 626,25
Итого ПВД, руб.	-	57 982 485,95	77 296 626,69	80 929 568,15	84 409 539,58	87 870 330,70	91 824 495,58	94 784 626,25
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	-							
Рыночный уровень вакантности	-	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%	16,7%
Потери от недозагрузки, руб.	-	-3 088 166,66	-12 908 536,66	-13 515 237,88	-14 096 393,11	-14 674 345,23	-15 334 690,76	-15 829 032,58
Итого ДВД, руб.	-	54 894 319,29	64 388 090,03	67 414 330,27	70 313 146,47	73 195 985,47	76 489 804,82	78 955 593,67
Операционные расходы	-							
Коммунальные расходы, руб.	164 444,25	126 848,19	176 741,81	185 048,67	193 005,76	200 919,00	209 960,35	216 728,81
Эксплуатационные расходы, руб.	5 414 517,18	4 176 623,19	5 819 428,31	6 092 941,44	6 354 937,92	6 615 490,38	6 913 187,44	7 136 046,69
Расходы на страхование, руб.	262 046,38	202 136,03	281 642,86	294 880,08	307 559,92	320 169,88	334 577,52	345 363,24
Аренда земельного участка, руб.	-	1 162 253,99	1 549 671,99	1 549 671,99	1 549 671,99	1 549 671,99	1 549 671,99	1 549 671,99
Налог на здание, руб.	-	6 857 482,03	9 143 309,38	9 143 309,38	9 143 309,38	9 143 309,38	9 143 309,38	9 143 309,38
Резерв на замещение, руб.	-	411 707,39	643 880,90	674 143,30	703 131,46	731 959,85	764 898,05	789 555,94
Итого операционные расходы, руб.	-	12 937 050,82	17 614 675,24	17 939 994,86	18 251 616,44	18 561 520,47	18 915 604,73	19 180 676,05
Чистый операционный доход, руб.	-	41 957 268,47	46 773 414,79	49 474 335,41	52 061 530,03	54 634 465,00	57 574 200,08	59 774 917,62
Коэффициент капитализации	-	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Ставка дисконтирования	-	12,9%	12,9%	12,9%	12,9%	12,9%	12,9%	12,9%
Стоимость объекта недвижимости в терминальном периоде, руб.	-							597 749 176,23
Брокерская комиссия от продажи объекта	-							-8 966 237,64
Дисконтный множитель периода	-	0,91	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	
Фактор дисконтирования	-	0,97	0,86	0,76	0,67	0,60	0,53	0,50
Дисконтированные денежные потоки, руб.	-	40 546 692,35	40 178 265,96	37 632 733,92	35 066 822,70	32 586 661,85	30 408 484,86	292 630 055,76
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб.	509 049 717							
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м	208 158							

Источник: данные Заказчика, анализ и расчеты ООО "Эверест Консалтинг"

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых капитальных зданий в рамках доходного подхода составила округленно:

Рыночная стоимость здания общей площадью 10 267,1 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:1053, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3:

2 213 694 014 (Два миллиарда двести тринадцать миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи четырнадцать) рублей;

Рыночная стоимость здания общей площадью 44 277,9 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:1054, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4:

6 116 811 322 (Шесть миллиардов сто шестнадцать миллионов восемьсот одиннадцать тысяч триста двадцать два) рубля;

Рыночная стоимость здания общей площадью 2 445,5 кв. м, с кадастровым номером 77:01:0002009:1032, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 5:

495 043 823,00 (четыреста девяносто пять миллионов сорок три тысячи восемьсот двадцать три) рубля.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости Объекта оценки является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных в результате использования двух подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости Объекта оценки на Дату оценки путем взвешивания преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов.

Принятие решения о присвоении веса тому или иному подходу исходило из критерия достоверности и достаточности информации, используемой в расчетах, соответствия использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации, способности учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца и способности учитывать конъюнктуру рынка и других факторов. При согласовании результатов определения рыночной стоимости оцениваемых капитальных зданий Исполнителем было принято решение о присвоении равных весов результатам, полученным в рамках сравнительного и доходного подходов.

Рыночная стоимость основных средств (кроме капитальных зданий) и товарно-материальных ценностей определялась только в рамках затратного подхода. Согласование результатов оценки для данных объектов не требуется.

Согласование рыночной стоимости оцениваемых капитальных зданий приведено в таблице 11.1.

Результат определения рыночной стоимости Объекта оценки приведен в таблице 11.2.

Таблица 11.1. Согласование результатов определения рыночной стоимости оцениваемых капитальных зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Б. Ордынка, д. 40, стр. 3, 4, 5

Объект	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода без учета НДС, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода без учета НДС, руб.	Вес подхода	Итоговая рыночная стоимость объекта с учетом земельного участка, без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость земельного участка, приходящегося на здание без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта без учета земельного участка и НДС, руб.
г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3	10 267,10	2 199 577 650	50%	2 213 694 014	50%	2 206 635 832	727 196 802	1 479 439 030
г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4	44 277,90	8 169 491 787	50%	6 116 811 322	50%	7 143 151 555	3 136 109 250	4 007 042 305
г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 5	2 445,50	649 930 911	50%	495 043 823	50%	572 487 367	173 209 551	399 277 816
Итого:	56 990,50	11 019 000 349		8 825 549 159		9 922 274 754	4 036 515 603	5 885 759 151

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Таблица 11.2. Результат определения рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Счет учета	Наименование объекта	Инв. №	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Группа	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость по состоянию на 31.03.2018 без учета НДС, руб. (округленно)
1	01	Электропривод WA400/A460 с цепной передачей	2006_5_1	1	24.01.2006	МиО	39 752,44	9 817,00
2	01	Электропривод WA400/A460 с цепной передачей	2006_5_2	1	02.01.2006	МиО	39 752,43	9 863,00
3	01	Вытяжной вентилятор L=15000м ³ /ч, H=1000Па	2006_5_3	1	31.12.2005	МиО	163 659,25	19 942,00
4	01	Вытяжной вентилятор L=3000м ³ /ч, H=1000Па	2006_5_4	1	31.12.2005	МиО	109 105,92	19 942,00
5	01	Нежилое помещение КР3	000000050	1	09.12.2004	Здания	253 288 589,08	1 479 439 030,00
6	01	Нежилое помещение КР4	000000086	1	18.05.2005	Здания	1 171 058 562,12	4 007 042 305,00
7	01	Нежилое помещение КР5	000000087	1	18.05.2005	Здания	58 096 629,29	399 277 816,00
8	01	70-0705-9529-6 Nomad Terra 9100 Напольное покр. 1	00000019	1	04.12.2003	Прочие ОС	17 386,50	4 018,00
9	01	70-0705-9529-6 Nomad Terra 9100 Напольное покр. 2	00000020	1	04.12.2003	Прочие ОС	17 386,50	4 018,00
10	01	70-0706-798-27 Nomad Terra 8000 Напольное покр. 10	00000021	1	19.12.2003	Прочие ОС	16 685,61	3 814,00
11	01	70-0706-798-27 Nomad Terra 8000 Напольное покр. 11	00000022	1	19.12.2003	Прочие ОС	16 685,61	3 814,00
12	01	70-0706-798-27 Nomad Terra 8000 Напольное покр. 12,	00000023	1	01.12.2003	Прочие ОС	16 685,61	3 814,00
13	01	Витражная группа 1	00000028	1	16.01.2004	Прочие ОС	12 711,86	4 200,00
14	01	Витражная группа 2	00000029	1	16.01.2004	Прочие ОС	12 711,87	4 200,00
15	01	Лестница металлическая	000092	1	09.09.2005	Прочие ОС	42 849,57	12 649,00
16	01	Компьютер портативный Apple iPad Pro 12.9, 00-000044	00-000044	1	26.05.2017	МиО	64 398,31	7 361,00
17	01	Аудиовизуальный комплекс	83	1	20.05.2005	МиО	12 730 000,00	3 125 418,00
18	01	Влаговпитывающий ковер Entrada 30 шир.200см	000082	1	26.08.2005	Прочие ОС	11 973,84	3 527,00
19	01	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 1	0000088	1	20.05.2005	Прочие ОС	17 600,00	5 252,00
20	01	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 2	0000089	1	20.05.2005	Прочие ОС	64 500,00	19 248,00
21	01	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 4	0000091	1	20.05.2005	Прочие ОС	14 200,00	4 237,00

№ п/п	Счет учета	Наименование объекта	Инв. №	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Группа	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость по состоянию на 31.03.2018 без учета НДС, руб. (округленно)
22	01	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 5	0000092	1	20.05.2005	Прочие ОС	12 500,00	3 730,00
23	01	Влаговпитывающий ковер Эстиваль 7	0000094	1	20.05.2005	Прочие ОС	26 700,00	7 968,00
24	01	Водонагреватель HL 500/1R	00000052	1	09.12.2004	Прочие ОС	71 204,80	4 736,00
25	01	Кабельная ТВ сеть-ГС "WISI" на 14 эфирных каналов	00000053	1	09.12.2004	МиО	272 207,81	14 171,00
26	01	Ковры грязезащитные (03.12.04-1)	0000095	1	20.05.2005	Прочие ОС	45 600,00	13 608,00
27	01	Ковры грязезащитные (03.12.04-2)	0000096	1	20.05.2005	Прочие ОС	45 600,00	13 608,00
28	01	Ковры грязезащитные (03.12.04-3)	0000097	1	20.05.2005	Прочие ОС	24 300,00	7 251,00
29	01	Ковры грязезащитные (03.12.04-4)	0000098	1	20.05.2005	Прочие ОС	31 000,00	9 251,00
30	01	Машинка для чистки обуви	0000099	1	20.05.2005	Прочие ОС	15 200,00	4 536,00
31	01	Оборудование РУ-10кв в ТП	0000085	1	20.05.2005	МиО	733 000,00	222 306,00
32	01	Рояль "SCHIMMEL", модель 213 G Transparent	0000082	1	20.05.2005	Прочие ОС	3 110 000,00	2 252 215,00
33	01	Стойка ресепшен	00000059	1	04.04.2005	Прочие ОС	43 897,50	13 028,00
34	01	Телефонный аппарат конференцсвязи	00000070	1	28.04.2005	Прочие ОС	24 114,83	5 474,00
35	01	Платформа серверная HP ProLiant DL 160 G6 (сервер кр3 кр5)	00-000026	1	10.06.2016	МиО	144 894,92	14 723,00
36	01	Персональный компьютер HP dc7900SFF, 250GB	2009_00006	1	18.11.2010	МиО	28 768,65	5 511,00
37	01	Персональный компьютер HP dc7900SFF,250GB	2009_00008	1	18.11.2010	МиО	28 768,63	5 511,00
38	01	Кондиционер Daikin 1_KP4	00-000047	1	04.09.2017	МиО	77 588,99	8 060,00
39	01	Лифт № 1, Sodimas 125099, г/п 1150 кг, 6 ост. КР3	00-000037	1	30.11.2016	МиО	3 839 933,44	381 828,00
40	01	Лифт № 2, Sodimas 125100, г/п 1150 кг, 6 ост. КР3	00-000038	1	30.11.2016	МиО	3 839 933,44	381 828,00
41	01	Лифт № 3, Sodimas 125101, г/п 1150 кг, 7 ост. КР3	00-000039	1	30.11.2016	МиО	4 123 830,38	410 534,00
42	01	Лифт № 4, Sodimas 125102, г/п 1150 кг, 7 ост. КР3	00-000040	1	30.11.2016	МиО	4 123 830,38	410 534,00

№ п/п	Счет учета	Наименование объекта	Инв. №	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Группа	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость по состоянию на 31.03.2018 без учета НДС, руб. (округленно)
43	01	Кондиционер Daikin_2_KP4	00-000048	1	04.09.2017	МиО	77 588,99	8 060,00
44	01	Шлагбаум GARD 4000, IP54,CAME	2010_00002	1	27.10.2010	Прочие ОС	51 991,53	4 638,00
45	01	Profiquadro Рабочая станция на 6-ти тумбах орех нагаро/белый премиум	201304037	1	21.08.2015	Прочие ОС	61 343,95	6 982,00
46	01	Шлагбаум GARD 4000, IP54,CAME	2010_00001	1	31.03.2010	Прочие ОС	42 372,88	4 638,00
47	01	Пост охраны 1,2X1,2 (1)	2013_0001	1	02.03.2013	Здания	105 000,00	70 000,00
48	01	Пост охраны 1,2X1,2 (2)	2013_0002	1	02.03.2013	Здания	105 000,00	70 000,00
49	01	Пост охраны 1,2X1,2 (3)	2013_0003	1	02.03.2013	Здания	105 000,00	70 000,00
50	01	АСКУЭ Система	2014_0001	1	28.05.2014	МиО	1 128 481,24	182 589,00
51	01	МФУ цветное цифровое SHARP MX-1810UST	00-000018	1	21.08.2015	МиО	44 385,50	21 706,00
1	10.01	Привод дверей кабины	-	4	31.12.2014	МиО	619 239,95	65 623,00
2	10.01	Частотный преобразователь FUJI 7.5 кВт	-	1	23.10.2015	МиО	210 000,00	20 369,00
3	МЦ.04	Profiquadro Рабочая станция на 2-х тумбах правых орех нагаро/белый премиум	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	25 750,62	2 931,00
4	МЦ.04	Profiquadro Стол письм. орех нагаро на 1тумбе левой	-	2	21.08.2015	Прочие ОС	1 186,44	135,00
5	МЦ.04	Profiquadro Стол письм. орех нагаро на 1тумбе правой	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	593,22	68,00
6	МЦ.04	Profiquadro Стол письм. орех нагаро на 1тумбе	-	2	21.08.2015	Прочие ОС	1 694,92	193,00
7	МЦ.04	Profiquadro Тумба выкат3-ящ.орех нагаро/бел премиу	-	2	21.08.2015	Прочие ОС	338,98	39,00
8	МЦ.04	Profiquadro Шкаф для док закрытый орех нагаро/бел	-	7	21.08.2015	Прочие ОС	2 372,86	270,00
9	МЦ.04	Profiquadro Шкаф для док стек.дв лев ор нагаро/бел	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	466,10	53,00
10	МЦ.04	Profiquadro Рабочая станция на 3-х тумбах левых орех нагаро/белый премиум	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	17 582,37	2 001,00
11	МЦ.04	Profiquadro Рабочая станция на 2-х тумбах орех нагаро/белый премиум	-	2	21.08.2015	Прочие ОС	34 541,66	3 931,00

№ п/п	Счет учета	Наименование объекта	Инв. №	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Группа	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость по состоянию на 31.03.2018 без учета НДС, руб. (округленно)
12	МЦ.04	Profiguadro Шкаф для док стек.два пра ор нагаро/бел	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	466,10	53,00
13	МЦ.04	TIPO Кресло оператора с подлокотниками ткань черная	-	6	21.08.2015	Прочие ОС	1 016,94	116,00
14	МЦ.04	Vito Брифинг-приставка фронт орех нагаро/бел преми	-	2	21.08.2015	Прочие ОС	847,46	96,00
15	МЦ.04	Мышь беспроводная Apple	-	1	13.10.2016	МиО	4 228,81	446,00
16	МЦ.04	Vito Стол руководителя прямо орех нагаро/бел премиум	-	2	21.08.2015	Прочие ОС	1 694,92	193,00
17	МЦ.04	Vito Тумба выкатная 3-ящ. орех нагаро/бел премиум	-	2	21.08.2015	Прочие ОС	338,98	39,00
18	МЦ.04	Vito Шкаф-купе комбиниров. орех нагаро/бел премиум	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	423,73	48,00
19	МЦ.04	Арго Шкаф-колонка А-321 бук спец. Мебель	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	169,49	19,00
20	МЦ.04	Поднос	-	1	14.10.2016	Прочие ОС	131,36	13,00
21	МЦ.04	Пурифайер для воды OV19	-	1	29.02.2016	Прочие ОС	25 423,73	2 180,00
22	МЦ.04	Вешака TI наполняя TX N5 черная	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	42,37	5,00
23	МЦ.04	витрина для информ Novo	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	84,75	10,00
24	МЦ.04	Компьютер Lenovo ThinkCentre Edge 72 Tower	-	1	21.08.2015	МиО	1 186,44	118,00
25	МЦ.04	IP-Камера видеонаблюдения	-	15	12.03.2015	МиО	126 991,53	14 045,00
26	МЦ.04	Кофемашина DeLonghi ASAM 3000	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	423,73	6 732,00
27	МЦ.04	ЛИРА Стол компьютерный спец.мебель бук бавария	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	169,49	19,00
28	МЦ.04	Шлагбаум комплект CAME GARD 4 000	-	3	10.05.2017	Прочие ОС	75 821,93	111 319,00
29	МЦ.04	Принтер HP LaserJet Pro P1102 RU	-	1	09.10.2015	МиО	3 550,85	374,00
30	МЦ.04	IP-Камера уличная IPTRONIC IPT- IPL1536BM(2.8-12)P	-	37	12.07.2017	МиО	250 251,69	254 980,00
31	МЦ.04	IP-Камера уличная IPTRONIC IPT- IPL1080BM(2.8-12)P	-	53	12.07.2017	МиО	318 853,39	324 863,00
32	МЦ.04	Стеллаж для воды бутилированной на 12 тар металлч	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	84,75	10,00

№ п/п	Счет учета	Наименование объекта	Инв. №	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Группа	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость по состоянию на 31.03.2018 без учета НДС, руб. (округленно)
33	МЦ.04	Уничтожитель документов Rexel	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	84,75	781,00
34	МЦ.04	Формула Шкаф для документов закрытый бук	-	1	21.08.2015	Прочие ОС	423,73	48,00
35	МЦ.04	Формула Шкаф для одежды глубокий бук	-	3	21.08.2015	Прочие ОС	1 271,19	145,00
36	МЦ.04	Электронный идентификатор Rutoken ЭЦП 64К/Flash 4Гб	-	1	08.10.2015	Прочие ОС	423,73	380,00
37	МЦ.04	Сахарница с дозатором	-	1	14.10.2016	Прочие ОС	208,47	21,00
38	МЦ.04	Системный блок, Apple	-	1	13.10.2016	МиО	28 805,08	3 037,00
39	МЦ.04	Стаканы набор	-	2	14.10.2016	Прочие ОС	410,16	42,00
40	МЦ.04	Телевизор ЖК Full HD Philips 48"	-	1	13.10.2016	Прочие ОС	36 990,00	3 808,00
41	МЦ.04	Телефон Polysom SoundStation 2EX	-	1	28.10.2016	Прочие ОС	15 000,00	1 552,00
42	МЦ.04	Точка доступа беспроводная Apple	-	1	13.10.2016	МиО	5 923,73	625,00
43	МЦ.04	Чайник	-	1	14.10.2016	Прочие ОС	3 344,07	341,00
44	МЦ.04	Чайный набор	-	2	14.10.2016	Прочие ОС	2 378,56	243,00
45	МЦ.04	Шлагбаум комплект CAME GARD 2500 COMBO	-	1	01.09.2016	Прочие ОС	34 586,98	21 638,00
46	МЦ.04	Электронный ключ	-	2	31.12.2011	Прочие ОС	271,19	48,00
47	МЦ.04	LG W2242S black	-	1	18.11.2009	МиО	6 049,61	529,00
48	МЦ.04	Блок питания ACCORD ACC-400W-12, 400Вт,120мм	-	5	12.07.2017	МиО	3 813,56	3 342,00
49	МЦ.04	Видеоадаптер Устройство ESPADA для беспроводной передачи	-	1	07.09.2016	МиО	2 250,00	228,00
50	МЦ.04	Клавиатура беспроводная Apple	-	1	13.10.2016	МиО	7 364,41	3 315,00
51	МЦ.04	Коммутаторы POE D-Link DES-1210-28P/C2A	-	5	12.07.2017	МиО	72 500,00	63 317,00
52	МЦ.04	Компьютер Intel Core	-	5	12.07.2017	МиО	82 711,86	8 616,00
53	МЦ.04	Контроллер на 22 точки данных и VACnet уна Iontalk	-	1	24.10.2017	МиО	62 607,66	56 895,00
54	МЦ.04	Кофемашина Philips	-	1	14.10.2016	Прочие ОС	20 330,51	2 075,00
15 5	МЦ.04	Ложка чайная	-	12	14.10.2016	Прочие ОС	1 271,19	130,00
56	МЦ.04	Микрофоны комплект 2шт к Polysom SoundStation 2EX	-	1	28.10.2016	МиО	15 000,00	8 735,00
57	МЦ.04	Мониторы, ЖК ACER K242Hlbd 24", черный (um.fw3ee.002)	-	5	12.07.2017	МиО	32 703,39	23 868,00

№ п/п	Счет учета	Наименование объекта	Инв. №	Количество, ед.	Дата принятия к учету	Группа	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость по состоянию на 31.03.2018 без учета НДС, руб. (округленно)
58	МЦ.04	Мониторы; ЖК Samsung 23,5"	-	1	25.05.2017	МиО	9 135,59	1 046,00
59	МЦ.04	Накладки резиновые на стрелу шлагбаума	-	2	02.06.2017	Прочие ОС	3 813,56	388,00
60	МЦ.04	Наклейки светоотражающие на стрелу шлагбаума	-	2	02.06.2017	Прочие ОС	1 004,24	102,00
61	МЦ.04	Радиоприемник	-	2	02.06.2017	Прочие ОС	1 779,66	198,00
62	МЦ.04	Стрела шлагбаума 4,2м	-	2	02.06.2017	Прочие ОС	3 940,68	3 658,00
63	МЦ.04	Счетчики; Меркурий-201	-	1	05.10.2017	МиО	816,27	619,00
64	МЦ.04	Тумба шлагбаума	-	2	02.06.2017	Прочие ОС	66 228,82	53 066,00
65	МЦ.04	Флипчарт на роликах	-	1	14.08.2017	Прочие ОС	6 815,25	695,00
66	МЦ.04	Чехол клавиатура Apple	-	1	25.05.2017	Прочие ОС	12 703,39	5 797,00
67		Право аренды на земельный участок, кад № 77:01:0002009:120, общей площадью 17 399 кв. м	-	1		Земельные участки		4 036 515 603,00
Итого:				228			1 520 504 794,52	9 931 249 531,00

Источник: анализ ООО "Эверест Консалтинг"

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на Дату оценки составила:

9 931 249 531 (Девять миллиардов девятьсот тридцать один миллион двести сорок девять тысяч пятьсот тридцать один) рубль,

в т.ч.: земельный участок кадастровый № 77:01:0002009:120, общей площадью 17 399 кв. м:

4 036 515 603 (Четыре миллиарда тридцать шесть миллионов пятьсот пятнадцать тысяч шестьсот три) рубля.

12. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Исполнитель, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих 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 личными, независимыми и профессиональными;
- у Исполнителя 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 Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости оцениваемого объекта, и также не предполагает заранее predetermined стоимость или определения стоимости, установленной в пользу клиента;
- квалификация специалистов, участвующих в выполнении Отчета, соответствует стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), действующими на дату подписания Договора на оценку

Журавлев Алексей Витальевич

Генеральный директор

ООО "Эверест Консалтинг"

Гавриков Павел Николаевич

Оценщик

13. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного Отчета нами были использованы следующие далее материалы.

Данные, предоставленные Заказчиком:⁷

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- выписки из единого государственного реестра недвижимости;
- свидетельства на право собственности на оцениваемые здания;
- технические паспорта и экспликации оцениваемых зданий;
- договор аренды земельного участка № М-01-000479 от 23.03.1994 г.;
- дополнительное соглашение от 21.07.2005 г. к договору аренды земельного участка № М-01-000479 от 23.03.1994 г.;
- справка-отчет по основным средствам и товарно-материальным ценностям на Дату оценки;
- акты инвентаризации оцениваемых объектов основных средств и товарно-материальных ценностей;
- договор поставки лифтового оборудования №18/ПМ-2016 от 11.04.2016г.;
- реестр действующих договоров-аренды помещений для оцениваемых зданий.

Нормативные акты:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Налоговый кодекс Российской Федерации.
- Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

⁷ Данные предоставлены в бумажной, электронной и устной форме. Копии предоставленных документов содержатся в Приложении 3 Отчета.

Стандарты оценки

- Федеральные стандарты оценки.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные ОПЭО.

Научная литература:

- 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.
- Лейфер Л. А. "Справочник оценщика недвижимости".

Информационно-аналитические материалы

- www.avito.ru;
- www.irr.ru;
- www.cian.ru
- и др.