

---

# Отчет об оценке

РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА – НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ЮЖНОБУТОВСКАЯ УЛ., Д. 2 С ОТНОСЯЩИМИСЯ К НЕМУ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 1)

РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС» НОМИНАЛЬНОЙ СТОИМОСТЬЮ 339 777 644 РУБЛЯ, ЧТО СОСТАВЛЯЕТ 100% УСТАВНОГО КАПИТАЛА ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС» (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 2)

Дата отчета: 14.08.2020 года

Дата оценки: 27.07.2020 года

Номер отчета: 146.07.2020


---

## **ПОДГОТОВЛЕНО:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Коллиерз Интернешнл»  
(ООО «Коллиерз Интернешнл»)

## **ДЛЯ:**

Публичное акционерное  
общество Национальный банк  
«ТРАСТ»  
(Банк «ТРАСТ» (ПАО))



14 августа 2020 г.

Публичному акционерному обществу Национальный банк «ТРАСТ»

В соответствии с Заданием на оценку №СОМ15062000043 от «25» июня 2020 года к Договору на оказание услуг по оценке № 101-02/V-19 от «07» марта 2019 года (далее – «Договор») между ПАО Национальный банк «ТРАСТ» (далее – «Заказчик») и ООО «Коллиерз Интернешнл» (далее – «Компания», «Исполнитель»), Исполнитель произвел оценку Объектов оценки в следующем составе:

**Объект оценки 1:**

- Недвижимое имущество – нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., д. 2, кадастровый номер 77:06:0012004:4414 с относящимися к нему земельными участками:
- Земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды №М-06-506996 от 14.09.2004 г.
- Земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016. Вид права: аренда неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-507282 от 16.02.2005 г.
- Земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505. Вид права: аренда неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-019104.

Право собственности на нежилое здание принадлежит ООО «Фаворит Альянс».

(далее – «Объект оценки 1»).

**Объект оценки 2:**

- Доля в уставном капитале ООО «Фаворит Альянс» номинальной стоимостью 339 777 644 рубля, что составляет 100% уставного капитала ООО «Фаворит Альянс» (полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит Альянс», ИНН 7710392570, ОГРН 1027739098235, адрес местонахождения: 111250, город Москва, проезд Завода Серп и Молот, дом 10 этаж 2, помещение XXXIV, комната 89).

(далее – «Объект оценки 2»).

Настоящий Отчет состоит из двух томов:

Том 1 – определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки 1;

Том 2 – определение рыночной стоимости Объекта оценки 2.

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к следующим выводам.

Рыночная стоимость **Объекта оценки 1** по состоянию на **27 июля 2020 года** с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением **с учетом НДС** (округленно):

**662 000 000 (Шестьсот шестьдесят два миллиона) рублей с учетом НДС, что составляет (17 892 рубля за кв. м общей площади),**

в том числе

Объект оценки 1	Кадастровый номер	Стоимость, руб. с учетом НДС
нежилое здание	77:06:0012004:4414	202 814 375руб.
земельный участок	77:06:0012000:505	278 945 127руб.
земельный участок	77:06:0012004:006	39 491 556руб.
земельный участок	77:06:0012004:16	140 748 942руб.

Рыночная стоимость Объекта оценки 1 по состоянию на **27 июля 2020 года** с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением **без учета НДС** (округленно):

**551 667 000 (Пятьсот пятьдесят один миллион шестьсот шестьдесят семь тысяч) рублей, что составляет (14 910 рублей за кв. м общей площади),**

в том числе

Объект оценки 1	Кадастровый номер	Стоимость, руб. с учетом НДС
нежилое здание	77:06:0012004:4414	169 012 312руб.
земельный участок	77:06:0012000:505	232 454 273руб.
земельный участок	77:06:0012004:006	32 909 630руб.
земельный участок	77:06:0012004:16	117 290 785руб.

Ликвидационная стоимость Объекта оценки 1 по состоянию на **27 июля 2020 года** с **НДС**, с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением:

**435 000 000 (Четыреста тридцать пять миллионов) рублей с учетом НДС, или**

**362 500 000 (Триста шестьдесят два миллиона пятьсот тысяч) рублей без учета НДС.**

Рыночная стоимость **Объекта оценки 2** по состоянию на **27 июля 2020** с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений составляет:

**1 (один) рубль.**

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

С уважением,

Мария Рыбальченко

Старший оценщик  
Отдел оценки  
Colliers International

Ирина Данилкина

Старший оценщик  
Отдел оценки  
Colliers International

# ТОМ 1

---

## Отчет об оценке Объекта оценки 1

РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА – НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ЮЖНОБУТОВСКАЯ УЛ., Д. 2 С ОТНОСЯЩИМИСЯ К НЕМУ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ (ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 1)

Дата отчета: 14.08.2020 года

Дата оценки: 27.07.2020 года

Номер отчета: 146.07.2020

---

**ПОДГОТОВЛЕНО:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Коллиерз Интернешнл»  
(ООО «Коллиерз Интернешнл»)

**ДЛЯ:**

Публичное акционерное  
общество Национальный банк  
«ТРАСТ»  
(Банк «ТРАСТ» (ПАО))

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

14 августа 2020 г.

Публичному акционерному обществу Национальный банк «ТРАСТ»

Относительно оценки рыночной и ликвидационной стоимости объекта недвижимого имущества – нежилого здания, расположенного по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., д. 2 с относящимися к нему земельными участками.

Уважаемые г-да!

В соответствии с Заданием на оценку №СОМ15062000043 от «25» июня 2020 года к Договору на оказание услуг по оценке № 101-02/V-19 от «07» марта 2019 года (далее – «Договор») между ПАО Национальный банк «ТРАСТ» (далее – «Заказчик») и ООО «Коллиерз Интернешнл» (далее – «Компания»), принимая во внимание, что все услуги, поручаемые Заказчиком Компании по Договору и являющиеся предметом Договора, оказываются лично Данилкиной Ириной Владимировной (далее «Оценщик»), Оценщик произвел оценку рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества в следующем составе:

- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., д. 2, кадастровый номер 77:06:0012004:4414 с относящимися к нему земельными участками:
- земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды №М-06-506996 от 14.09.2004 г.
- земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016. Вид права: аренда неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-507282 от 16.02.2005 г.
- земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505. Вид права: аренда неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-019104.

которые расположены по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., д. 2 (далее – «Объект оценки 1», «Объект», «Объект недвижимости»).

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки 1. Согласно Заданию на оценку, результаты оценки предполагается применять в целях экспонирования Объекта оценки 1 и/или его реализации.

Дата визуального осмотра Объекта Оценщиком – 27 июля 2020 года.

Оценка проведена по состоянию на 27 июля 2020 на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений Оценщика, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Российской Федерации» и положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №12 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721, от 20.05.2015 №297, №298, №299; от 25.09.2014 №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности, Стандартами и правилами СРО «Российское общество оценщиков», в котором состоит Оценщик.

Оценщиком не проводилась юридическая и техническая экспертиза полученных от Заказчика документов. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст. 3) определяется следующим образом:

«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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

«Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, определяется следующим образом:

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

На основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к следующим выводам.

Рыночная стоимость Объекта оценки 1 по состоянию на **27 июля 2020 года** с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением с учетом НДС (округленно):

**662 000 000 (Шестьсот шестьдесят два миллиона) рублей с учетом НДС, что составляет (17 892 рубля за кв. м общей площади),**

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

в том числе

Объект оценки 1	Кадастровый номер	Стоимость, руб. с учетом НДС
нежилое здание	77:06:0012004:4414	202 814 375руб.
земельный участок	77:06:0012000:505	278 945 127руб.
земельный участок	77:06:0012004:006	39 491 556руб.
земельный участок	77:06:0012004:16	140 748 942руб.

Рыночная стоимость Объекта оценки 1 по состоянию на **27 июля 2020 года** с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением **без учета НДС** (округленно):

**551 667 000 (Пятьсот пятьдесят один миллион шестьсот шестьдесят семь тысяч) рублей, что составляет (14 910 рублей за кв. м общей площади),**

в том числе

Объект оценки 1	Кадастровый номер	Стоимость, руб. с учетом НДС
нежилое здание	77:06:0012004:4414	169 012 312руб.
земельный участок	77:06:0012000:505	232 454 273руб.
земельный участок	77:06:0012004:006	32 909 630руб.
земельный участок	77:06:0012004:16	117 290 785руб.

Ликвидационная стоимость Объекта оценки 1 по состоянию на **27 июля 2020 года с НДС**, с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением:

**435 000 000 (Четыреста тридцать пять миллионов) рублей с учетом НДС, или**

**362 500 000 (Триста шестьдесят два миллиона пятьсот тысяч) рублей без учета НДС.**

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

С уважением,

Ирина Данилкина



Старший оценщик

Департамент оценки

# СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	10
1.1. Основные факты и выводы	10
1.2. Задание на оценку	13
1.3. Сведения о Заказчике и Исполнителе	15
1.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	16
1.5. Сведения о независимости оценщика	17
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах	17
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки	18
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	20
1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности	21
2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	22
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.1. Перечень документов (предоставленных Заказчиком в копиях), использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
3.2. Сведения об имущественных правах	24
3.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки	25
3.4. Местоположение Объекта оценки	36
3.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки	40
3.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на стоимость	40
3.7. Выводы из описания объекта оценки	41
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА	42
4.1. Анализ рынка инвестиций по итогам II квартала 2020 г.	43
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	48
4.3. Рынок торговой недвижимости. Москва	48
4.4. Анализ фактических данных о ценах предложений	63
4.5. Выводы из анализа рынка	66



4.6.	Ценообразующие факторы	67
4.7.	Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	68
5.	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	69
6.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	71
6.1.	Анализ НЭИ для застроенного земельного участка как условно свободного	72
6.2.	Анализ земельного участка с улучшениями	73
6.3.	Заключение по наиболее эффективному использованию Объекта оценки	73
7.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	75
7.1.	Общие подходы	75
7.2.	Согласование полученных результатов	78
7.3.	Выбор использованных подходов и методов	78
8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	81
8.1.	Общие положения	81
8.2.	Расчет затрат на завершение строительства Объекта оценки	82
8.3.	Расчет стоимости доходным подходом	93
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	124
10.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	128
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	132
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА	140
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3 . КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК	145
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	164
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	166

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки 1

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор на оказание услуг №101-02/V-19 от 7 марта 2019 года и Задание на оценку №СОМ15062000043 от «25» июня 2020 года, заключенный между Компанией (ООО «Коллиерз Интернешнл») и Заказчиком (ПАО Национальный банк «ТРАСТ»).

Дата проведения оценки – 27 июля 2020 года.

Предметом указанного договора является оказание Компанией услуг по оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., д. 2 в составе:

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., д. 2, кадастровый номер 77:06:0012004:4414 с относящимися к нему земельными участками:

Земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЬЯНС», что подтверждается Договором аренды №М-06-506996 от 14.09.2004 г.

Земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016. Вид права: аренда неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЬЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-507282 от 16.02.2005 г.

Земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505. Вид права: аренда неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЬЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-019104

(далее «Объект», «Объект оценки 1», «Объект недвижимости»).

**Общая информация, идентифицирующая Объект оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 1</p>	<p>Недвижимое имущество – нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., д. 2, кадастровый номер 77:06:0012004:4414 с относящимися к нему земельными участками: Земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЬЯНС», что подтверждается Договором аренды №М-06-506996 от 14.09.2004 г. Земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016. Вид права: аренда неопределенный срок. Правообладатель ООО</p>
---	--

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

	«ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-507282 от 16.02.2005 г. Земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505. Вид права: аренда неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-019104
Назначение	Торгово-офисное
Текущее использование	По состоянию на дату оценки Объект не эксплуатируется, в связи с тем, что он является объектом незавершенного строительства. Кoeffициент строительной готовности 47%.
Имущественные права	Объект недвижимого имущества (кадастровый номер 77:06:0012004:4414) принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Выпиской из ЕГРН №99/2019/285249217 от 21.09.2019 года. ИНН 7710392570.  К зданию относятся следующие земельные участки: Земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды №М-06-506996 от 14.09.2004 г. Земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016. Вид права: аренда неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-507282 от 16.02.2005 г. Земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505. Вид права: аренда неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-019104 от 31.10.2002 г. и доп. соглашениями к нему.
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на объект капитального строительства (ОКС), право аренды на земельные участки.
Вид определяемой стоимости	Рыночная Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть указана в виде единой цифровой величины. Результат оценки представить без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Заказчик обязуется использовать Отчет в целях оценки стоимости имущества для его экспонирования и/или реализации
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС	
Затратный подход	Обоснованный отказ

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Сравнительный подход	Обоснованный отказ
Доходный подход	662 000 000 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	662 000 000 руб. с учетом НДС 551 667 000 руб. без учета НДС
Итоговая величина ликвидационной стоимости объекта оценки	435 000 000 руб. с учетом НДС 362 500 000 руб. без учета НДС
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «...итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».</p> <p>Полученная итоговая стоимость действительна только для использования результатов оценки в соответствии с Заданием на оценку.</p>

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка выполняется на основании Договора на проведение оценки №101-02/V-19 от «07» марта 2019 года, а также Задания на оценку №COM15062000043 от «25» июня 2020 года. Условия Задания на оценку представлены ниже.

Таблица 1 Задание на оценку

Показатель	Значение
Дата проведения оценки	27 июля 2020 года
Объекты оценки	<p><u>Объект оценки 1.</u> Недвижимое имущество – нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., д. 2, кадастровый номер 77:06:0012004:4414 с относящимися к нему земельными участками:</p> <p>Земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды №М-06-506996 от 14.09.2004 г.</p> <p>Земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016. Вид права: аренда неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-507282 от 16.02.2005 г.</p> <p>Земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505. Вид права: аренда неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-019104.</p> <p>Право собственности на нежилое здание принадлежит ООО «Фаворит Альянс».</p> <p><u>Объект оценки 2.</u> Доля в уставном капитале ООО «Фаворит Альянс» номинальной стоимостью 339 777 644 рубля, что составляет 100% уставного капитала ООО «Фаворит Альянс» (полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит Альянс», ИНН 7710392570, ОГРН 1027739098235, адрес местонахождения: 111250, город Москва, проезд Завода Серп и Молот, дом 10 этаж 2, помещение XXXIV, комната 89).</p>
	В рамках настоящего Отчета (Том 1) производится расчет рыночной стоимости Объекта оценки 1. Далее все описание приводится для Объекта оценки 1.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Показатель	Значение
Имущественные права на Объект оценки 1, ограничения (обременения) этих прав	<p>Объект недвижимого имущества принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Выпиской из ЕГРН №99/2019/285249217 от 21.09.2019 года. ИНН 7710392570.</p> <p>К зданию относятся следующие земельные участки: Земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды №М-06-506996 от 14.09.2004 г. Земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-507282 от 16.02.2005 г. Земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-019104 от 31.10.2002 г. и доп. соглашениями к нему.</p>
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки 1	<p>Право собственности на объект капитального строительства (ОКС), право аренды на земельные участки.</p> <p>Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, отсутствуют.</p>
Вид определяемой стоимости	<p>Рыночная и ликвидационная</p> <p>Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть указана в виде единой цифровой величины. Дополнительно привести информацию о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной и ликвидационной стоимости Объекта оценки 1</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Для целей определения рыночной стоимости имущества/прав в целях их экспонирования и (или) реализации</p>
Срок проведения оценки	<p>В соответствии с условиями договора</p>
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.</p> <p>2. В рамках настоящей оценки не учитываются ограничения (обременения) на Объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъектом Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.</p> <p>3. Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе отчета об оценке.</p>

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 2 Сведения о заказчике оценки и об исполнителе

Показатель	Значение
<b>Сведения о Заказчике</b>	
Заказчик	Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ» (Банк «ТРАСТ» (ПАО))
ИНН Заказчика	7831001567
КПП Заказчика	770101001/997950001
ОГРН Заказчика	1027800000480
Дата присвоения ОГРН Заказчика	15.08.2002
Адрес Заказчика	105066, г. Москва, ул. Спартаковская, д.5, стр.б.1
Банковские реквизиты	к/сч. 30101810345250000635 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу БИК 044525635
<b>Сведения об Исполнителе</b>	
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерз Интернешнл» (ООО «Коллиерз Интернешнл»)
ИНН Исполнителя	7728150075
КПП Исполнителя	770201001
ОГРН Исполнителя	1027700543056
Дата присвоения ОГРН Исполнителя	18.12.2002
Адрес Исполнителя	Юридический адрес: 123112, Москва, Пресненская наб., д. 10, Э52, П1, К25, 32, 37, 37А, 38, 38А, 38Б, 38В, 38Г, 38Д Фактический адрес: 123112, г. Москва, Пресненская наб., дом 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Полис страхования Исполнителя	Ответственность Исполнителя застрахована в ОАО «АльфаСтрахование». Полис (Договор) страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №7862R/776/00048/20, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 20.06.2020, сроком действия с 01.07.2020 по 30.06.2021. Страховая сумма – 200 000 000 (двести миллионов) рублей

Показатель	Значение
<b>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</b>	
Оценщик	Данилкина Ирина Владимировна
Данные Оценщика	<p><i>Контактная информация:</i>            Контактный телефон: +7 495 258 51 51            Почтовый адрес: Россия, 123112 г. Москва, Пресненская наб., дом 10, блок С            Адрес электронной почты: Irina.Danilkina@colliers.com</p> <p><i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</i>            СРО: Общероссийская общественная организация: «Российское общество оценщиков»            Номер в реестре СРО: № 002524</p> <p><i>Сведения о получении профессиональных знаний:</i>            Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации № 31508, регистрационный номер № 433-ИПК от 27 февраля 2003 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007261-1 от 29.03.2018 «Оценка недвижимости», период действия до 29.03.2021.</p> <p>Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит в близком родстве или свойстве с указанными лицами.</p>
Стаж работы Оценщика	с 2003 г.
Почтовый адрес Оценщика	123112, г. Москва, Пресненская наб., дом 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Телефон Оценщика	+7 (965) 158-58-91
Электронная почта Оценщика	Irina.Danilkina@colliers.com
Полис страхования Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» № 7862R/776/00121/19 от 07 сентября 2017 года от 15 декабря 2019 года, сроком действия с «15» декабря 2019 года по «14» декабря 2020 года. Лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Трудовой договор	Трудовой договор заключен с компанией от № 30/07 от 28 мая 2007 года

#### 1.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерз Интернешнл» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерз Интернешнл» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного



вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

### 1.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик Данилкина Ирина Владимировна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

### 1.6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Все разделы настоящего Заключения подготовлены Оценщиком Данилкиной Ириной Владимировной.

В качестве экспертов в области рынка торговой недвижимости привлекались следующие специалисты:

Таблица 3 Данные об экспертах

Имя, фамилия Эксперта	Место работы, стаж работы в сегменте рынка Объектов оценки	Контактные данные Эксперта
Вероника Лежнева	Региональный директор департамента исследований Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Анна Меркель	Директор департамента инвестиционных услуг Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(812) 718-36-18, Санкт-Петербург, Вольнский перуб., За
Владислав Николаев	Региональный директор департамента стратегического консалтинга Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Игорь Темнышев	Региональный директор департамента управления строительными проектами и строительного консультирования Colliers International, стаж работы в недвижимости > 7 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Антон Ганибаев	Старший менеджер проекта департамента управления строительными проектами и строительного консультирования Colliers International, стаж работы в недвижимости > 7 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10

Указанные выше Эксперты привлекались к проведению оценки только лишь по мере надобности. Необходимость привлечения Экспертов обусловлена целью получить

независимое экспертное суждение относительно характеристик Объектов оценки (факторов, влияющих на стоимость Объектов, сопоставимости площадей Объектов), которые невозможно получить, исследуя представленные документы или анализируя доступные Оценщику открытые источники информации.

#### 1.7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку настоящий Отчет может рассматриваться только с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

- Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.
- В рамках настоящей оценки не учитываются ограничения (обременения) на Объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
- В рамках настоящей оценки не учитывается обременение в виде ареста.
- Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе отчета об оценке.

#### Специальные допущения, использованные при проведении оценки и ограничительные условия оценки

1. Оценка имущества проводилась на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, а также лично собранной информации в процессе посещения и осмотра имущества. В случае недостаточности данных о количественных и качественных характеристиках оцениваемых объектов Оценщик основывался на лично собранной информации, в том числе результатах проведенного осмотра оцениваемого имущества, личного профессионального опыта и знаний.

2. Все расчеты в данном Отчете выполнены с помощью табличного процессора MS Excel с точностью расчетов, предусмотренной табличным процессором (15 знаков после запятой). При воспроизведении вычислений иным способом возможно получение результатов, отличных от указанных в данном отчете.

3. По состоянию на дату оценки оцениваемое здание является объектом незавершенного строительства в связи с чем не эксплуатируется. Коэффициент строительной готовности был принят к расчету в размере 47%, основываясь на данных, представленных Заказчиком. Оценщик не проводил как часть своей работы техническое обследование здания. По всем характеристикам физического

состояния здания и коэффициенту строительной готовности. Оценщик полагался на данные Заказчика. Оценка проводилась из допущения, что в здании были произведены работы по консервации и скрытых дефектов у оцениваемого здания нет.

4. Оцениваемое здание на дату проведения оценки представляет объект незавершенного строительства. Оценка имущества проводилась при допущении, что на дату проведения оценки у текущего собственника Объекта оценки нет текущих (невыполненных) обязательств перед городом.

5. Заказчиком были предоставлены договоры аренды на земельные участки, входящие в состав Объекта оценки. Срок действия данных договоров истек. Согласно условиям, прописанным в договоре, в случае если арендатор продолжает использовать участок после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок. Оценка рыночной стоимости Объекта была проведена при допущении, что по окончании строительства объекта, права на земельный участок будут оформлены в полном объеме в соответствии с действующим законодательством и это не потребует существенных финансовых затрат.

6. Заказчиком была предоставлена информация об общей площади Объекта оценки с учетом ее разбивки по типу площадей. Оценка была выполнена при допущении что после завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию общая площадь Объекта не изменится. В случае изменения общей площади Объекта оценки Оценщик оставляет за собой право пересмотреть результаты оценки.

7. На дату проведения оценки земельные участки с кадастровыми номерами 77:06:0012004:006 и 77:06:0012004:16 предоставлены в аренду на период строительства. Данные земельные участка расположены в непосредственной близости к Объекту оценки, также существующий торговый центр частично заходит на один из участков. В связи с этим Оценщиком сделано допущение, что договора аренды на выше обозначенные земельные участки будут переоформлены после завершения строительства для целей эксплуатации торгового объекта, что было учтено в земельных платежах.

#### Неопределенность оценки

Вспышка нового коронавируса (COVID-19), объявленная Всемирной организацией здравоохранения как «глобальная пандемия» 11 марта 2020 года, повлияла на мировые финансовые рынки. Ограничения на поездки были введены во многих странах.

Вспышка нового коронавируса также оказала воздействие на все секторы рынка недвижимости. Мы столкнулись с беспрецедентным набором обстоятельств, которые усложняют процесс оценки. Мы считаем, что по состоянию на дату оценки достоверность ранее полученных рыночных данных оказалось сниженной.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Понижение ликвидности и активности рынка привело к ограничению достоверной информации для оценки, противоречивости и часто отсутствию данных. Степень достоверности оценки в условиях неопределенности снижена, рыночные стоимости нестабильны.

Мнение о стоимости на дату оценки в значительной степени определяется оценочным мнением, а не результатом прямых доказательств, что означает, что в целом в оценке меньше определенности.

Наша оценка производится на основе «существенной неопределенности» в соответствии с VPS 3 и VPGA 10 Стандартов оценки RICS 2020. Учитывая неизвестность, связанную с будущим влиянием COVID-19 на рынок недвижимости, мы рекомендуем вам регулярно пересматривать оценку этой недвижимости.

Понижение ликвидности и активности рынка привело к ограничению достоверной информации для оценки, противоречивости и часто отсутствию данных. Степень достоверности оценки в условиях неопределенности снижена, рыночные стоимости нестабильны.

Необходимо отметить, что в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах  $\pm 10-25\%$  (например, RICS/IPD Sale price – Valuations report - ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки - оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS). В сложившейся ситуации, исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также из принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность оценки в рамках Отчета не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как обычная. Таким образом, Оценщик считает, что стоимость объекта может лежать в диапазоне  $\pm 15\%$ .

#### 1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При проведении оценки использовались следующие источники теоретических и рыночных данных:

- Идрисов, Картышев, Постников, Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций, М, 1997;
- Коростелев, Оценка недвижимости, М, 1998;
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998;
- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости, С-Пб, 1997;
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости, М.; Маросейка, 2009;
- Справочники оценщика недвижимости, 2018, под редакцией Лейфера Л.А.
- Сборник рыночных корректировок (СРК-2020), под. ред. Е.Е. Яскевича,

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

- Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, ABN Group, 2020
- Справочник Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»: «Общественные здания-2016».
- Ресурсы Интернета.

### 1.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводилась в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности:

- Федерального Закона Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;
- Стандартов и Правил оценочной деятельности, саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, выполнивший настоящий Отчет.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемая организация оценщиков «Российское общество оценщиков», членом которого является (или в котором состоит) Оценщик, подписавший настоящий Отчет, в части, не противоречащей ФСО.

При проведении настоящей оценки Оценщик опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и друг.

## 2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Все приведенные мнения и заключения, за исключением специально оговоренных, являются независимыми профессиональными мнениями и заключениями Оценщика.
3. Ни Оценщик, ни Исполнитель не имеют и не предполагают иметь персональную заинтересованность в Объекте.
4. Вознаграждение ни Оценщика, ни Исполнителя никоим образом не связано с действиями или событиями, которые могут быть предприняты или произойти как результат проведенного анализа и оценки.
5. Вознаграждение ни Оценщика, ни Исполнителя никоим образом не связано с выводами этого Отчета или мыслями, в нем высказанными.
6. Оценщик лично произвел осмотр Объекта 27 июля 2020 года.

Данилкина Ирина

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ирина Данилкина".

Старший оценщик  
Colliers International

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заданию на оценку объектом оценки 1 является объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Южнобутовская, 2 в составе.

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., д. 2, кадастровый номер 77:06:0012004:4414 с относящимися к нему земельными участками:

Земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды №М-06-506996 от 14.09.2004 г.

Земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-507282 от 16.02.2005 г.

Земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-019104

#### 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ (ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ В КОПИЯХ), ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При выполнении работ по оценке были использованы скан-копии следующих документов:

- Выписка из ЕГРН на Объект незавершенного строительства от 21.09.2019 № 99/2019/285249217.
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 21.09.2019 №99/2019/285249014.
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 21.09.2019 № 99/2019/285249181.
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 21.09.2019 № 99/2019/285248904.
- Договор аренды на земельный участок №М-06-506996 от 14.09.2004 г.
- Договор аренды на земельный участок № М-06-507282 от 16.02.2005 г.
- Договор аренды на земельный участок № М-06-019104 от 31.10.2002 г. и доп. соглашениями к нему.
- Кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства от 13.08.2015 года №77/501/15-913932.
- Технический паспорт здания по состоянию на 25.01.2006 года.

- Описание проекта строительства Многофункционального комплекса.

Скан-копии перечисленных выше документов приведены в соответствующем Приложении к настоящему Отчету.

### 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.09.2019 № 99/2019/285249217 объект незавершенного строительства принадлежит на праве собственности ООО «ФАВОРИТ АЛЬЯНС».

Земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЬЯНС», что подтверждается Договором аренды №М-06-506996 от 14.09.2004 г.

Земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЬЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-507282 от 16.02.2005 г.

Земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЬЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-019104 от 31.10.2002 г. и доп. соглашениями к нему.

Заказчиком были предоставлены договоры аренды на земельные участки, входящие в состав Объекта оценки 1:

- Договор аренды на земельный участок №М-06-506996 от 14.09.2004 г.
- Договор аренды на земельный участок № М-06-507282 от 16.02.2005 г.
- Договор аренды на земельный участок № М-06-019104 от 31.10.2002 г. и доп. соглашениями к нему.

Срок действия данных договоров истек. Согласно условиям, прописанным в договоре, в случае если арендатор продолжает использовать участок после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок. Оценка рыночной стоимости Объекта была проведена при допущении, что по окончании строительства объекта, права на земельный участок будут оформлены в полном объеме в соответствии с действующим законодательством и это не потребует существенных финансовых затрат.

#### Реквизиты Собственника (Субъекта права)

**Общество с ограниченной ответственностью «ФАВОРИТ АЛЬЯНС» (ООО «ФАВОРИТ АЛЬЯНС»)**

ИНН 7710392570

КПП 772201001



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

ОГРН 1027739098265

Дата присвоения ОГРН 21 августа 2002 г.

### Зарегистрированные обременения

Согласно предоставленной Выписке из ЕГРН на объект незавершенного строительства зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу ПАО Национальный банк «ТРАСТ».

С учетом вышесказанного, мы сделали предположение, что текущий юридический статус объекта недвижимости прозрачен и свободен от каких-либо необычных обременений, которые могут повлиять на реализуемость и привлекательность объекта.

Таким образом, обстоятельства, препятствующие проведению оценки в соответствии с федеральным законодательством, отсутствуют.

### 3.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки 1 составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, анализа кадастровой и рыночной информации и данных визуального осмотра, проведенного Оценщиком 30 июля 2020 года.

Описание оцениваемых прав представлено в таблице ниже:

Таблица 4 Краткое описание прав на объект оценки

Объект недвижимости	Объект незавершенного строительства	Земельный участок
Кадастровый номер	77:06:0012004:4414	77:06:0012000:505
Площадь	Площадь застройки 7 277 кв. м	9 315 кв. м
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Нет данных	Не применимо
Кадастровая стоимость, руб.	28 406,12	278 945 127руб.
Право	Собственность	Аренда на неопределенный срок (срок договора аренды истек)
Субъект права	ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС»	ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС»
Правоподтверждающий документ	Копия Выписки из ЕГРН от 21.09.2019 №99/2019/285249217	Копия Договора аренды №М-06-019104 от 31.10.2002 г

Таблица 5 Краткое описание прав на объект оценки (продолжение)

Объект недвижимости	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый номер	77:06:0012004:006	77:06:0012004:016
Площадь	1 300 кв. м	4 723 кв. м
Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.	Не применимо	Не применимо
Кадастровая стоимость, руб.	39 491 556руб.	140 748 942руб.
Право	Аренда на неопределенный срок (срок договора аренды истек)	Аренда на неопределенный срок (срок договора аренды истек)
Субъект права	ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС»	ООО «ФАВОРИТ АЛЪЯНС»
Правоподтверждающий документ	Копия Договора аренды №М-06-506996 от 14.09.2004 г	Копия Договора аренды № М-06-507282 от 16.02.2005 г.

Источник: данные, представленные Заказчиком

### Описание земельных участков

К Объекту оценки 1 относятся следующие земельные участки:

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006, адресные ориентиры: г Москва, напротив вл. 9 по улице Южнобутовской.

Земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016, расположенный по адресу: г Москва, ул Южнобутовская, напротив вл 9.

Земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505, расположенный по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., напротив вл., 9

Ниже представлено описание земельных участка.

Таблица 6 Описание земельных участков, относящихся к Объекту оценки

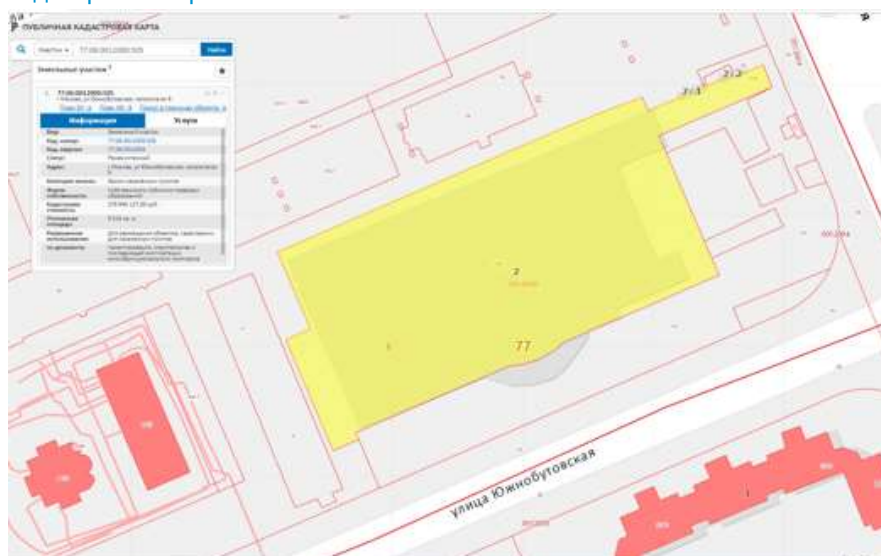
Наименование показателя	Характеристики		
	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Наименование объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Адрес земельного участка	г Москва, напротив вл. 9 по улице Южнобутовской.	г Москва, ул Южнобутовская, напротив вл 9	г Москва, ул Южнобутовская, напротив вл 9
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства	77:06:0012004:006	77:06:0012004:016	77:06:0012000:505
Площадь земельного участка, кв. м	1 300,0	4 723,0	9 315,0
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Разрешенное использование по документу	Для размещения бытового городка на период строительства многофункционального комплекса (ресторан - 1-я очередь строительства, досуговый комплекс - 2-я очередь строительства) /в соответствии со стройгенпланом	Для размещения бытового городка на период строительства многофункционального комплекса (ресторан - 1-я очередь строительства, досуговый комплекс - 2-я очередь строительства) /в соответствии со стройгенпланом	Для проектирования, строительства и последующей эксплуатации многофункционального комплекса
Кадастровая стоимость, руб.	39 491 556руб.	140 748 942руб.	278 945 127руб.
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	30 378руб.	29 801руб.	29 946руб.
Рельеф участка	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов	ровный, без уклонов
Наличие объектов капитального строительства	По состоянию на дату оценки на земельном участке размещена строительная площадка, имеются строительные бытовки	По состоянию на дату оценки на земельном участке расположена строительная площадка, а также часть объекта незавершенного строительства торгово-офисного назначения	По состоянию на дату оценки на земельном участке расположен объект незавершенного строительства торгово-офисного назначения

Источник: данные Заказчика, публичная кадастровая карта (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

Ниже представлена схема расположения земельных участков на кадастровой карте.

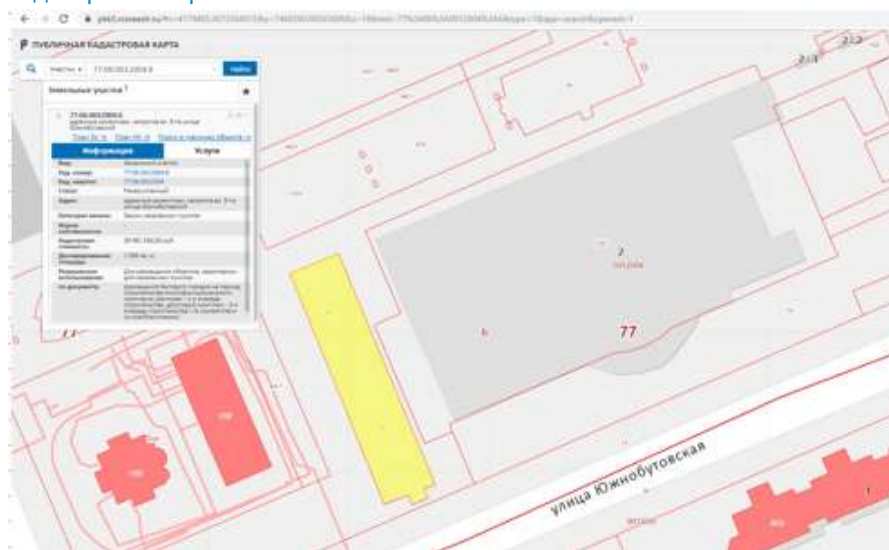
Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Рисунок 1 План земельного участка с кадастровым номером 77:06:0012000:505 на кадастровой карте



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

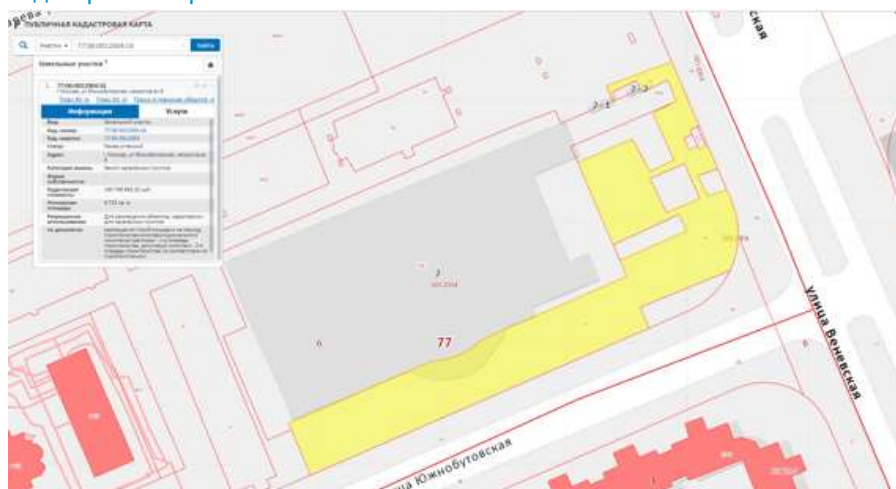
Рисунок 2 План земельного участка с кадастровым номером 77:06:0012004:6 на кадастровой карте



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Рисунок 3 План земельного участка с кадастровым номером 77:06:0012004:16 на кадастровой карте



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru/>

#### Описание здания

В состав Объекта оценки 1 входит объект недвижимости – объект незавершенного строительства, площадью застройки 7 277 кв. м, расположенный по адресу: Москва, Южнобутовская улица, д. 2. Кадастровый номер здания 77:06:0012004:4414.

Ниже представлено описание здания.

Таблица 7 Описание оцениваемого здания

Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта	Объект незавершенного строительства
Адрес	г. Москва, Южнобутовская улица, д. 2
Кадастровый номер	77:06:0012004:4414
Кадастровая стоимость, руб.	28406.12руб. по данным копии выписки ЕГРН от 21.09.2019 г. № 99/2019/285249217
Общая площадь, кв. м (планируемые показатели)	37 000
Объем здания, куб. м (планируемые показатели)	176 210
Этажность	Переменная 6-10, и 1 подземный
Год постройки, надстройки и последнего капитального ремонта	Год начала строительства 2002.
Назначение	Многофункциональный комплекс с деловым центром
Текущее использование	по состоянию на Дату оценки нежилое здание, расположенное на земельном участке, является объектом незавершенного строительства, в связи с чем не эксплуатируется.
Коэффициент строительной готовности	47% по данным копии выписки ЕГРН от 21.09.2019 г. № 99/2019/285249217
Материал фундамента	Монолитная железобетонная плита (800 мм)
Материал стен	Ж/б панели
Перекрытия	Железобетонные панели
Инженерные коммуникации	Объект обеспечен всеми центральными коммуникациями: отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение
Сложно демонтируемое оборудование	отсутствует
<i>эскалаторы</i>	нет

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Наименование показателя	Характеристика
<i>траволаторы</i>	нет
<i>лифты</i>	нет

*Источник: данные Заказчика, Публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)*

Объект оценки представляет отдельно-стоящее здание торгово-офисного назначения, которое на дату проведения оценки является объектом незавершённого строительства. Заказчиком была предоставлена копия Выписки из ЕГРН от 21.09.2019 г. № 99/2019/285249217, согласно которой коэффициент строительной готовности здания составляет 47%.

В ходе визуального осмотра было подтверждено, что по состоянию на дату оценки в оцениваемом объекте незавершенного строительства отсутствуют следующие конструктивные элементы (перечень конструктивных элементов здания был взят на основании данных Справочника КО-Инвест «Общественные здания, 2016»): внутренняя отделка, прочие конструкции, особостроительные работы (лифты), отопление, вентиляция и кондиционирование, водоснабжение и канализация, электроснабжение и освещение, слаботочные системы, прочие системы и спец. оборудование.

Общая площадь здания, согласно данным Заказчика, составляет 37 000 кв. м. Объем оцениваемого здания принят на уровне 176 210, куб. м (согласно Пояснительной записке к Проекту строительства многофункционального комплекса с деловым центром по адресу: г. Москва, ул. Южнобутовская, д. 2 по данным Заказчика).

Ниже приведены данные Заказчика по технико-экономическим показателям по Зданию.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ЗДАНИЮ

Наименование	Ед. изм.	Показатель
Площадь земельного участка	Га	0,9313
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	7 277
Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	37 000
Наземная часть здания	м <sup>2</sup>	30 196
Подземная часть здания	м <sup>2</sup>	6 804
Количество этажей		11
В том числе: подземная часть здания:		10
подземная часть здания:		1
Объем здания в том числе:	м <sup>3</sup>	176 210
надземной части	м <sup>3</sup>	42 002
подземной части		134 208
Высотная отметка	м	39,155
Общее количество машино-мест	шт.	250

Генеральный директор

Общества с ограниченной ответственностью  
«Факорит Альянс»



Смирнов Н.В.

Объект оценки 1 имеет переменную этажность: 6 этажей в части непосредственно торгового пространства и 11 этажей в части офисной пристройки, а также подземный уровень. Ниже в таблице приведена поэтажная разбивка общей площади Объекта оценки 1.

Таблица 8 Поэтажная разбивка общей площади Объекта оценки 1

Этаж	Общая площадь по этажу, кв.м	Высота этажа в торговой части, м	Высота этажа в офисной части, м
подземный	6 804	4,70	
1-й этаж	6 456	4,95	3,30
2-й этаж	6 642	4,95	3,30
3-й этаж	6 229	4,95	3,30
4-й этаж	3 015	4,95	3,30
5-й этаж	4 054	4,95	3,30
6-й этаж	2 580	4,565	3,30
7-й этаж	223		3,30
8-й этаж	223		3,30
9-й этаж	248		3,30
10-й этаж	256		3,30
11-й этаж	270		
<b>Итого по зданию</b>	<b>37 000</b>		

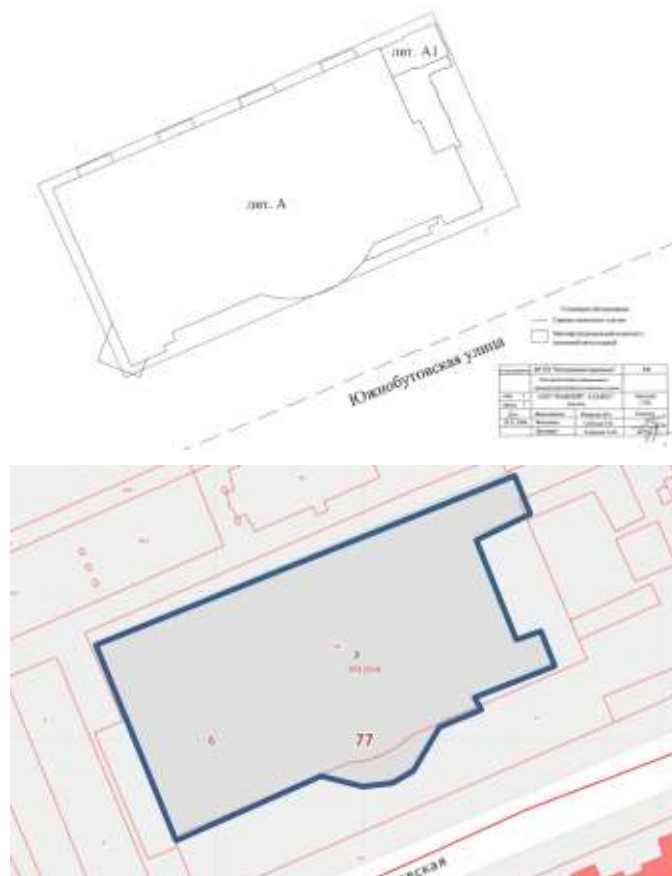
Источник: данные Заказчика

Объект оценки 1 имеет несколько входов: 2 входа со стороны ул. Южнобутовская, 1 вход со стороны легкого метро, 2 входа со стороны улицы Веневская (один из которых отдельный вход в офисную часть здания). Въезд в подземный паркинг спроектирован с улицы Веневская.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

План размещения анализируемого здания на плане приведен ниже.

Рисунок 4 План оцениваемого здания



Источник: данные Заказчика, <https://pkk5.rosreestr.ru/>

#### Описание проекта многофункционального комплекса с деловым центром.

На подземном уровне планируется размещения подземного паркинга, технические помещения, обеспечивающие работу всего комплекса: ИТП, узел ввода горводопровода и насосная станция, служебные помещения и пожаробезопасная зона ММГН, с лифтом для пожарных подразделений.

Доступ с подземного уровня на верхние наземные этажи будет обеспечен за счёт лестниц, панорамных лифтов и траволаторов.

Наземная часть состоит из 6-ти этажного прямоугольного объема торгово-развлекательного центра и 11-и этажного объема офисного центра

Проектом запланировано размещение на первом этаже помещений общественного назначения: входные вестибюли, атриум, группа эскалаторов и траволаторов, магазины, расположенные вдоль галереи, кафетерий, холлы пассажирских лифтов, санузлы для посетителей, служебные помещения для персонала

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Согласно предоставленному Заказчиком проекту на уровне 1 этажа планируется разместить находится главный вход в деловой центр с зоной приема и ожидания(ресепшен) и лестнично-лифтовым узлом, обслуживающим все этажи делового центра. На каждом вышележащем этаже делового центра расположены помещения офиса с блоком санузлов. Связь по всем этажам делового центра обеспечена за счет эвакуационной лестницы и 2-х пассажирских лифтов. Минимальная высота этажа делового центра в чистоте 2,6 м

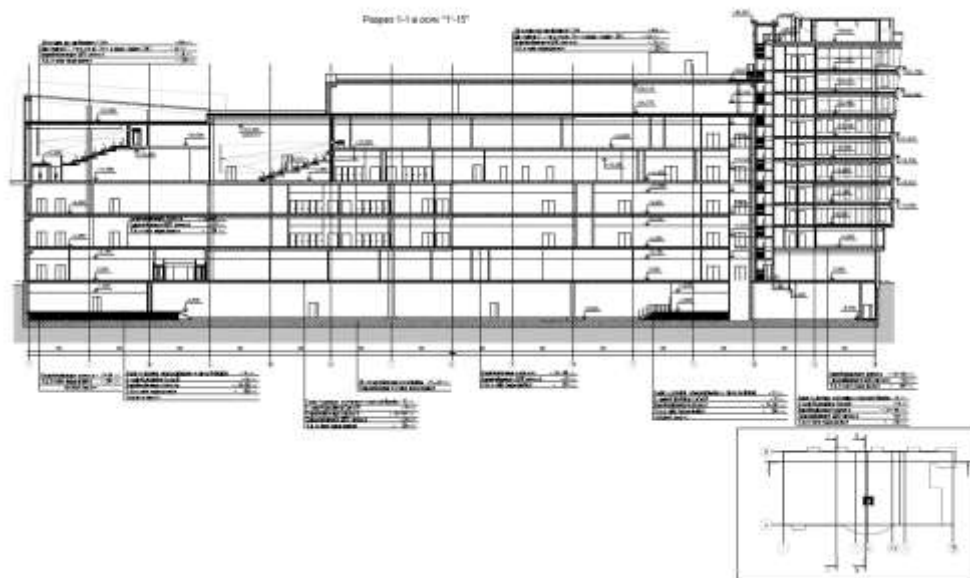
На 2, 3, 4 и 5 этажах торгово-развлекательной зоны МФЦ запроектированы помещения общественного назначения: магазины, предприятий быстрого питания с зоной фудкорта, санузлы для посетителей, зона разгрузки грузовых лифтов.

Согласно данным Заказчика в анализируемом Здании запланировано размещение кинотеатра. Зрительные залы кинотеатров занимают совместно объем 4 и 5 этажей и имеют выходы на обоих уровнях.

На 6 этаже будут размещены технические помещения, венткамеры, выделенные в отдельные блоки.

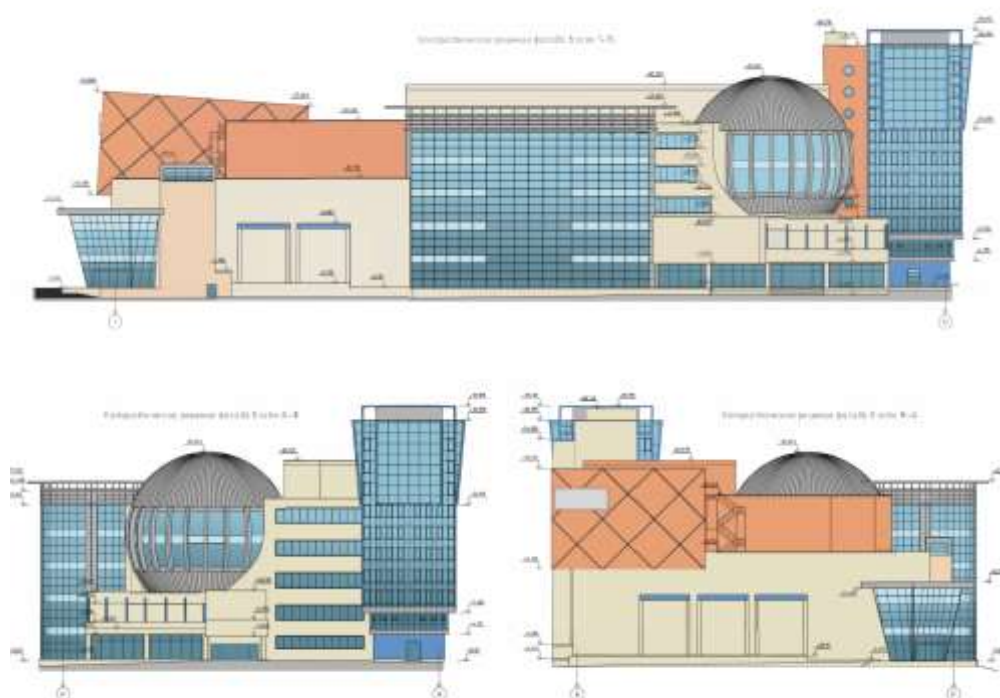
Далее представлена информация по архитектурным решениям Объекта оценки 1 из проектной документации, представленной Заказчиком.

Рисунок 5 Архитектурные решениям Объекта оценки 1





Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)



### Информация о накопленном износе

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т. е. износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

### Оценка технического состояния объекта капитального строительства

При оценке технического состояния объекта капитального строительства Оценщик воспользовался положениями «СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» (см. таблицу ниже).

Таблица 9 Шкала оценок состояния объектов и величина физического износа

Категория состояния	Описание состояния	Величина физического износа
Исправное состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся отсутствием дефектов и повреждений, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности	0 – 20%

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Категория состояния	Описание состояния	Величина физического износа
Работоспособное состояние	- категория технического состояния, при которой некоторые из численно оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта, норм и стандартов, но имеющиеся нарушения требований, например, по деформативности, а в железобетоне и по трещиностойкости, в данных конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и несущая способность конструкций, с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений, обеспечивается	20 – 40%
Ограниченно работоспособное состояние	- категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкции возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации	40 – 60%
Недопустимое состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик, при котором существует опасность для пребывания людей и сохранности оборудования (необходимо проведение страховочных мероприятий и усиление конструкций)	60 – 80%
Аварийное состояние	- категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (необходимо проведение срочных противоаварийных мероприятий)	Более 80%

На основании визуального осмотра, Оценщик считает, что состояние Объекта с учетом вышеприведенных описаний может быть отнесено как к «работоспособному состоянию» (износ 20%-40%) в шкале «СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

Кроме того, Оценщик проанализировал шкалу оценок состояния, содержащуюся в Методике определения физического износа гражданских зданий, утверждённой Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 №404.

**Таблица 10 Шкала оценок состояния объектов по Методике определения физического износа гражданских зданий**

Категория состояния	Состояние конструкций здания	Величина физического износа
Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0 – 20%

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Категория состояния	Состояние конструкций здания	Величина физического износа
Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	20 – 40%
Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	40 – 60%
Ветхое	Состояние конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	60 – 80%
Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии	Более 80%

Согласно представленной шкале, состояние объекта капитального строительства в соответствии с данными визуального осмотра может быть отнесено как к «удовлетворительному» (износ 20%-40%).

#### *Вывод о техническом состоянии объекта капитального строительства*

На основании проведенного визуального осмотра, Оценщик заключает, что состояние Объекта может быть охарактеризовано как «работоспособное» в шкале оценок состояния «СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», что соответствует градации удовлетворительного состояния по Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404.

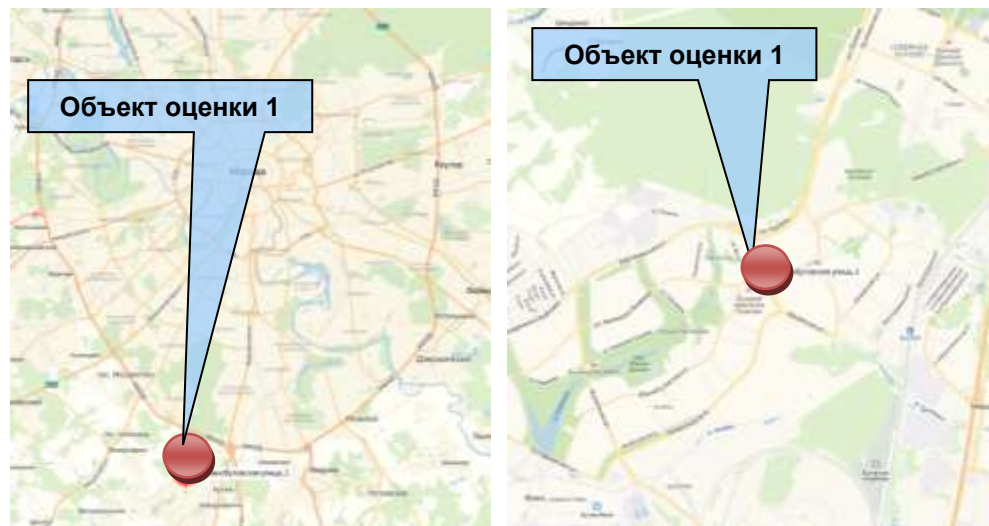
#### *Текущее использование*

На дату оценки оцениваемое здание не введено в эксплуатацию, в связи с тем, что является объектом незавершенного строительства с коэффициентом строительной готовности 47% (данные Заказчика).

### 3.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение Объекта оценки 1 приведено на карте ниже.

Рисунок 6 Местоположение Объекта оценки 1



Источник: <http://google.ru/maps>

Объект расположен в районе Южное Бутово, в Юго-Западного Административном Округе (ЮЗАО) г. Москва.

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Москва – крупнейший по численности населения город России. Численность населения Москвы по данным Росстата по состоянию на 2019 г. составляет 12 615 882 чел. Плотность населения - 4 880,0 чел./кв. км

Юго-Западный административный округ (ЮЗАО) - один из 12 административных округов города Москвы, находится в западной части города. В состав ЮЗАО входит 12 районов. Округ занимает территорию 111,3622 км<sup>2</sup>, образован за границами исторического города и простирается от площади Гагарина за пределы кольцевой автомобильной дороги (МКАД). Население - 1 426 227 чел. (2016), что составляет 11.57 % населения Москвы. Юго-Западный - четвёртый по населению округ Москвы.

Основная линия метро в округе - Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово проходит Бутовская линия метро: станция «Битцевский парк», станция «Улица Старокачаловская», станция «Улица Скобелевская», станция «Бульвар Адмирала Ушакова», станция «Улица Горчакова» и станция «Бунинская аллея». Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской - это станции «Нахимовский проспект», «Севастопольская» и станция «Бульвар Дмитрия Донского». Пересадочная со станцией «Севастопольская» является станция «Каховская» одноимённой линии. Станции «Воробьёвы горы», «Университет» и Тропарево Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

Кроме того, через округ проходят основные транспортные автодороги столицы: МКАД, Ленинский проспект, Профсоюзная улица, Севастопольский проспект.

Автомагистрали округа не загружены, как это, например, в ВАО или ЮВАО. Округ определяется как малопробочный. Однако к пробочным местам относятся выезд из Ясенево на МКАД, на улицы Профсоюзного, Севастопольского и Нахимовского проспекта.

ЮЗАО имеет ряд крупнейших транспортных узлов города. Это станции метрополитена Теплый Стан и Бульвар Дмитрия Донского, откуда отправляется транспорт в различные направления Московской области.

На территории ЮЗАО находятся около восемнадцати тысяч различного рода промышленных предприятий (НПО автоматики и приборостроения, Московский завод по обработке специальных сплавов, комбинат «Черемушки»).

Территория ЮЗАО насчитывает более 70 учреждений культуры, а также в тут располагается один из лучших цирков в Европе – Большой Московский государственный цирк на проспекте Вернадского. Кроме того, на территории ЮЗАО располагаются около сотни памятников культуры и архитектуры, театры.

В округе также находятся многочисленные парки: Битцевский парк, Тропаревский парк, Воронцовский. Экологическая ситуация в ЮЗАО лучше средних московских показателей. Экологически чистыми называют районы Ясенево, Бутово и Тёплый Стан. Однако, запланированное строительство завода по сжиганию мусора (район Ясенево) возможно изменит ситуацию.

Южное Бутово -район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также соответствующее ему одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Численность населения района Южное Бутово на 1 января 2019 года составляет 10 676 человек. Площадь района составляет 2 553,74 га. Южное Бутово является вторым по площади территории районом Москвы после района Метрогородок.

В Южном Бутове проходит Бутовская линия московского метро со станциями Бунинская Аллея, Улица Горчакова, Бульвар Адмирала Ушакова и Улица Скобелевская. Станции находятся над землёй, на эстакадах. Названы по улицам, проходящим рядом со станциями. В районе много автобусных маршрутов, соединяющих данный район с другими районами, расположенными как за МКАД, так и внутри юной границы МКАД.

По территории района протекает несколько рек — Гвоздянка (приток Пахры), Чечёра, Лопенка (приток Пахры) и Цыганка (до слияния с Чечёрой также известна как Корюшка; приток Сосенки).

В 2018-2020 годах закончится строительство автомагистрали Солнцево — Бутово — Видное (СБВ); часть дороги будет проходить через территорию района. Дорога строится в качестве дублёра МКАД для транзита автомобилей и большегрузов через территорию Новой Москвы.

#### Локальное местоположение Объекта оценки 1

Анализ локального местоположения играет важную роль при принятии решения о функциональном использовании Объекта. При изучении локального местоположения

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

важно оценить Объект исследования с точки зрения его транспортной и визуальной доступности, а также интенсивности пешеходных и транспортных потоков.

Объект расположен на 1-й линии застройки в районе пересечения улиц Южнобутовской и Веневской.

Непосредственное окружение Объекта представлено преимущественно жилой застройкой. Кроме того, необходимо отметить, что в зоне пешеходной доступности от Объекта имеются следующие объекты торгового назначения:

- ТЦ «Виктория» (ул. Адмирала Лазарева, 2).
- ТРЦ «Витте Молл» (ул. Венёвская, 6).
- ТЦ «Южное Бутово» (ул. Венёвская, 4).
- ТЦ «Успех» (ул. Адмирала Лазарева, 24).
- ТРЦ (Скобелевская ул., 24).

Рисунок 3-7. Расположение Объекта оценки 1



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

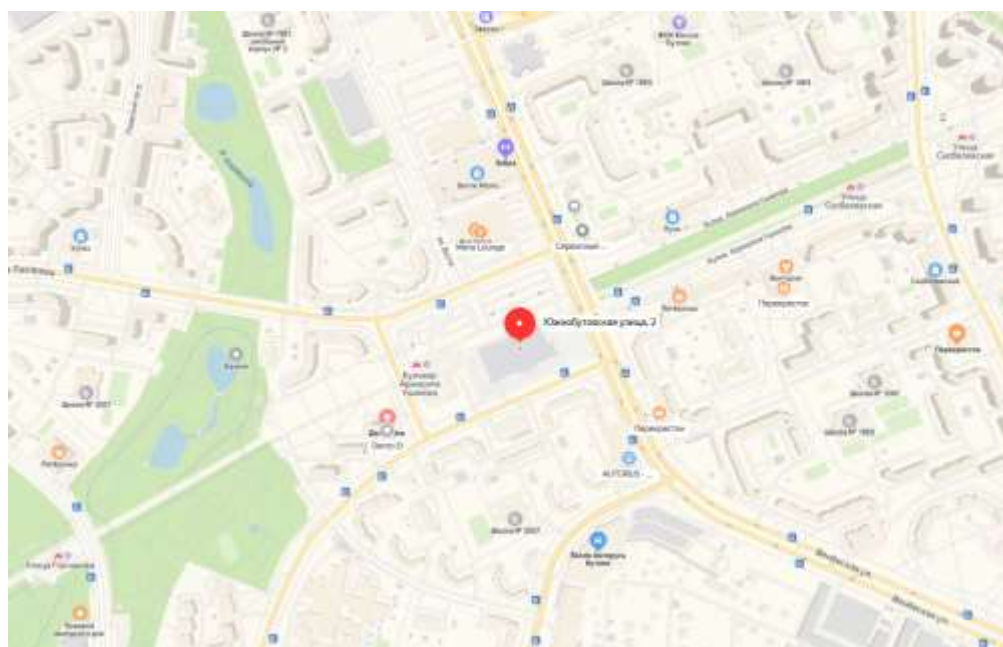
В непосредственной близости от Объекта оценки 1- с противоположной стороны от линии легкого метро, расположены перехватывающие парковки.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)



Карта непосредственного окружения Объекта представлена ниже.

Рисунок 3-8. Расположение Объекта оценки 1



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

### Пешеходная доступность

Для коммерческих зданий пешеходная доступность оценивается, как правило, от ближайших станций метро. Ближайшая станция метро к объекту оценки – «Бульвар Адмирала Ушакова». Станция расположена в непосредственной близости от Объекта оценки. Прямого выхода из станции метро в объект оценки нет.

Таким образом, пешеходную доступность Объекта оценки от станции метро можно оценить как отличную. Местоположение Объекта оценки характеризуется средними пешеходными потоками.

### Транспортная доступность

Объект оценки находится за пределами МКАД на удалении менее 5 км. Объект расположен на 1-й линии застройки в районе пересечения следующих улиц: Южнобутовская и Веневская. Подъезд к Объекту осуществляется непосредственно

с данных улиц. Улицы Южнобутовская и Веневская являются улицами районного значения с организацией 2-х стороннего движения (по 2 полосе в каждую сторону).

На дату проведения оценки заезд на территорию Объект возможен со стороны улицы Веневская в месте организации заезда в подземный паркинг.

Необходимо отметить, что расположение Объекта в непосредственной близости от ветки легкого наземного метро, ограничивает транспортную доступность к Объекту посредством личного транспорта.

Таким образом, транспортную доступность Объекта можно охарактеризовать как среднюю.

### Визуализация

Визуальная доступность объекта коммерческой недвижимости является важной его характеристикой. Для ряда компаний-арендаторов важно иметь возможность размещения на здании вывесок с названием своей компании таким образом, чтобы они хорошо просматривались при движении вдоль улицы как транспортом, так и пешим ходом. Для таких компаний отсутствие визуализации может отрицательно повлиять на принятие решения в отношении аренды помещений.

Объект оценки расположен на 1-й линии застройки в районе пересечения улиц Южнобутовская и Веневская, и хорошо визуализируется с вышеобозначенных улиц. Однако со стороны улицы Адмирала Лазарева визуализация Объекта ограничена веткой легкого наземного метро, проходящей в непосредственной близости от Объекта. Со стороны крупных транспортных магистралей Объект не визуализируется.

Таким образом, уровень визуализации Объектов можно охарактеризовать как хорошую.

### Выводы

Таким образом, местоположение Объекта оценки с точки зрения его локального окружения, а также пешеходной и транспортной доступности способствует его коммерческой привлекательности.

#### 3.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В составе Объекта оценки 1 Оценщик не обнаружил отдельных элементов, имеющих специфику, влияющую на результат оценки.

#### 3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ

Оценщиком не выявлено других факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки и существенно влияющих на стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете. Описание факторов внешней среды, влияющих на стоимость, приведено в Разделе 4 данного Отчета.



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

### 3.7. ВЫВОДЫ ИЗ ОПИСАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение Объекта оценки с точки зрения его локального окружения, пешеходной и транспортной доступности может быть охарактеризовано как коммерчески привлекательное для размещения объектов торгового назначения.

По состоянию на дату оценки Здание не эксплуатируется, в связи тем, что является объектом незавершенного строительства. Согласно данным, приведенным в разделе «Описание объекта», состояние здания может быть охарактеризовано как «работоспособное состояние».

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА

Согласно Федеральному Стандарту оценки №7, для определения стоимости Объекта оценки Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

Ниже в данном разделе приведены:

- анализ рынка инвестиций по итогам первого полугодия 2020 года;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ рынка торговой недвижимости Московской области по итогам первого полугодия 2020 года;
- ценообразующие факторы;

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

- Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

#### 4.1. АНАЛИЗ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ II КВАРТАЛА 2020 Г.

##### Основные индикаторы рынка

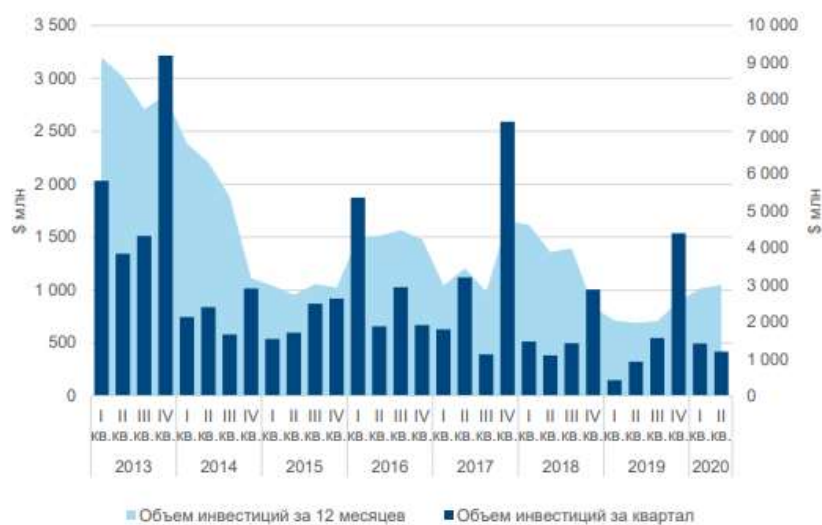
	П1 2018	П1 2019	П1 2020
 <b>Общий объем инвестиций, \$ млн</b>	896	471	913,5
 <b>Ставки капитализации в Москве, «прайм», %</b>			
Офисная недвижимость	9–10	9–10	9–9,5
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9–9,5
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12

Источник: Colliers International

##### Основные итоги

Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1П 2020 г. составил \$913,5 млн, что более чем в 2 раза выше показателя аналогичного периода 2019 г. Средний объем инвестиций в первой половине года за последние 5 лет (2015–2019 гг.) выше показателей текущего года на 32,6%, что говорит о небольшом снижении активности, выраженной в закрытых сделках. Наибольшее внимание инвесторов за I полугодие привлекла офисная (39%) и складская (23%) недвижимость. Во II квартале 2020 г. было аккумулировано \$418,6 млн, что выше результатов II квартала 2019 г. на 30%.

##### Динамика объема инвестиций



Источник: Colliers International

## Макроэкономика

Российская экономика перешагнула через острый этап ограничительных мер, связанных с пандемией коронавируса. По данным Oxford Economics, пик рецессии пришелся на II квартал 2020 г. за счет сокращения инвестиций в основной капитал, потребительских расходов и промышленного производства. ВВП в денежном выражении в рублях за первое полугодие сократился на 4% относительно аналогичного периода 2019 г. По прогнозам Oxford Economics, реальный ВВП по итогам года сократится на 6,2%. В 2021 г. экономика продемонстрирует восстановительный рост на 3,5%, в 2022-2023 гг. ежегодный прирост ВВП будет в диапазоне 2-3%, что обеспечит выход ВВП на допандемический уровень к 2023 г. Центральный банк продолжил политику сокращения ключевой ставки для стимулирования кредитной деятельности. 19 июня ЦБ установил ключевую ставку на уровне 4,5%, что снизит стоимость банковского кредитования для бизнеса. Инфляция во II квартале опустилась ниже таргета в 4% (в конце июня она составила 3,2% к уровню аналогичного периода предыдущего года), но сокращение ключевой ставки способно ускорить ее темпы до уровня 4,5% до конца года. Снижение ключевой ставки также вызвало уменьшение бескупонной доходности ОФЗ (до 6,05% 30 июня), что увеличило привлекательность инвестиций в коммерческую недвижимость, обладающую более высокой доходностью. Стоимость фьючерса на баррель нефти марки Brent возросла до уровня \$41,63 по состоянию на 30 июня, что на 47% выше его стоимости на 28 марта (\$28,25). Положительная динамика цен на нефть с последней декады апреля помогла рублю укрепиться относительно доллара на уровне 69,95 (30 июня) против уровня 28 марта (77,73).

### Динамика и прогноз ВВП



Источник: Росстат, Oxford Economics

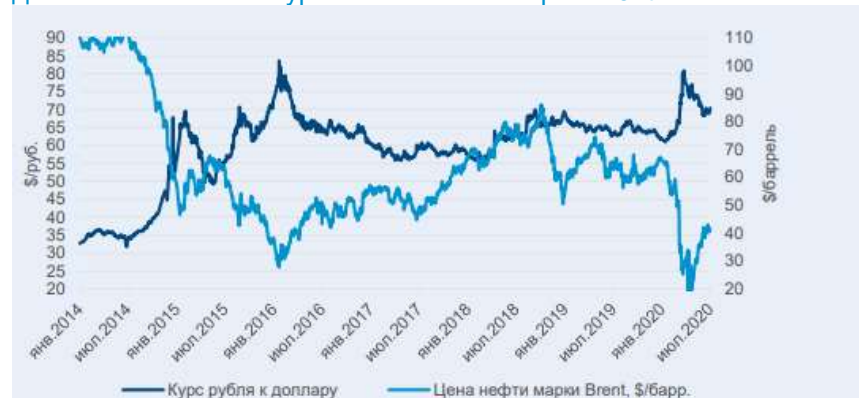
Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

### Динамика инфляции и ключевой ставки



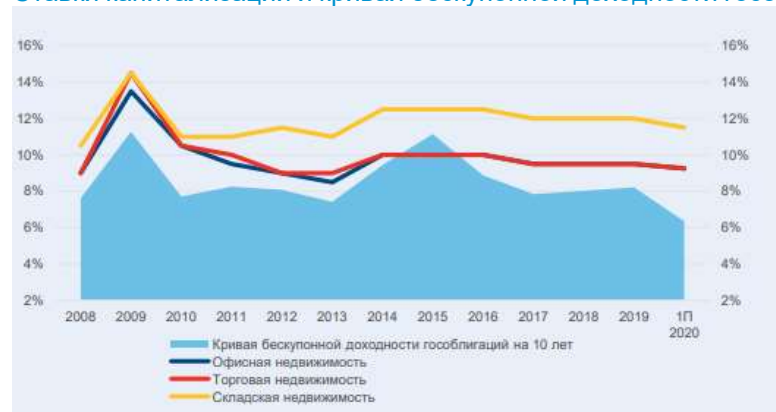
Источник: ЦБ РФ, Oxford Economics

### Динамика валютного курса и стоимости марки Brent



Источник: ЦБ РФ

### Ставки капитализации и кривая бескупонной доходности гособлигаций на 10 лет



Источник: Colliers International, ЦБ РФ

### Распределение инвестиций

Российские инвесторы обеспечили 85% от общего инвестиционного объема, в то время как доля иностранных инвесторов - 15% или \$137 млн. Российские игроки хеджируют риски за счет инвестиций в качественную коммерческую недвижимость, которая дает стабильный арендный поток. Росту иностранных инвестиций

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

препятствуют валютные и политические риски. Большая часть инвестиций была совершена компаниями, обладающими активами в России и расширяющими портфель. Традиционно, в кризисные периоды инвестиционная активность снова возвращается в столичные города. Московский регион аккумулировал 85% инвестиционной активности. Санкт-Петербург стал вторым по объему сделок (13%). На сделки с коммерческой недвижимостью в регионах пришлось не более 2% от общего объема. Несмотря на пандемию и экономическую турбулентность общее количество сделок увеличилось почти на 30% относительно первого полугодия 2019 г. Наибольшее количество сделок (44%) было заключено с активами стоимостью до \$20 млн. Более крупные сделки распределились равномерно. Отмечается рост количества крупных сделок (\$51-100 млн) относительно уровня аналогичного периода предыдущего года более, чем в 2 раза (8 сделок в П1 2020 против 3 сделок в П1 2019 г.) Наиболее крупные сделки были заключены в офисном и складском сегменте в Москве и Санкт-Петербурге. Компания «АльфаСтрахование» купила здание в офисном комплексе «Парк Легенд» площадью 35 000 м<sup>2</sup>. Оператор гостиничного бизнеса «ГК «Жемчужина» инвестировала в покупку гостиницы «Пекин» (26 000 м<sup>2</sup>) на Большой Садовой улице. Одной из крупнейших сделок в Москве стала продажа бывшего здания «Минпромторга» (42 300 м<sup>2</sup>) структурам «Росатома». Крупнейшей сделкой в Санкт-Петербурге стала продажа складского комплекса класса А (101 700 м<sup>2</sup>) компании «Профессиональные Логистические Технологии». Наиболее пострадавшими от последствий пандемии стали секторы торговой и гостиничной недвижимости, которые были вынуждены практически полностью приостановить деятельность до снятия режима самоограничений. Интерес для инвесторов на данном этапе представляют в первую очередь высококачественные объекты торговой недвижимости с хорошим пулом арендаторов в Москве и Санкт-Петербурге, которые после снятия ограничений продемонстрируют динамичное восстановление. Инвестиции в гостиницы на данный момент зависят от спроса на туристические услуги в России.

#### Ключевые сделки I полугодия 2020 г.

Город	Сегмент недвижимости	Название	Продавец	Покупатель
Москва	Офисный	Парк Легенд	ГК ТЭН	АльфаСтрахование
Москва	Офисный	Здание «Минпромторга»	Дом.РФ	Атомэнергопром
Москва	Гостиничный	Гостиница «Пекин»	Галс-Девелопмент	ГК «Жемчужина»
Санкт-Петербург	Складской	Логопарк «Троицкий»	Spinnaker Capital Limited, Ashmore Group Plc, Cargill	ПЛТ
Москва	Торговый	ТЦ «Город Косино» (доля 50%)	ГК ТЭН	Газпромбанк
Москва	МФК	МФК «Новинский Пассаж» (доля 25%)	Vudnet Investments Limited	ВЭБ
Москва	Офисный	БЦ «Тауэр»	ГК Арети	Алроса

Источник: Colliers International

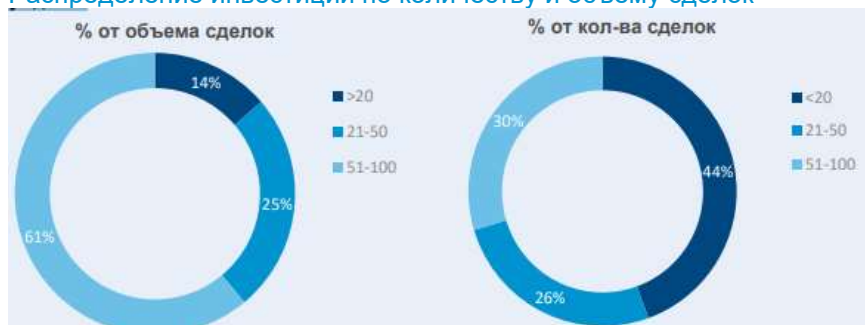
Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

### Распределение инвестиций по сегментам



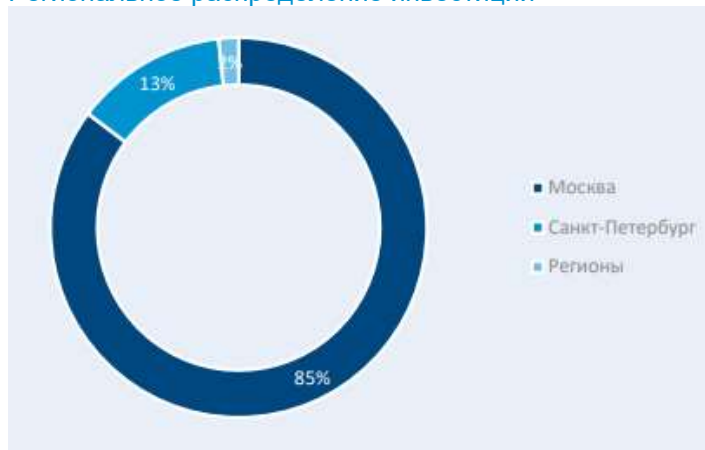
Источник: Colliers International

### Распределение инвестиций по количеству и объему сделок



Источник: Colliers International

### Региональное распределение инвестиций



Источник: Colliers International

### Тенденции и прогнозы

Дальнейший рост инвестиций будет зависеть от восстановления российской экономики, потребительского спроса и стабилизации курса рубля. В течение года ожидается высокий интерес инвесторов к объектам коммерческой недвижимости в связи с наличием большого объема рублевой ликвидности. Инвесторы продолжают переговоры по начатым сделкам, а собственники коммерческой недвижимости демонстрируют договороспособность. Наибольший интерес инвесторов

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

традиционно привлекает высококачественная офисная недвижимость, поскольку она демонстрирует устойчивость с точки зрения потенциальной просадки по арендному потоку, а также инвестиционной ликвидности. Складские активы с арендаторами из секторов, которые имели возможность наращивать свою операционную деятельность в текущем сложном периоде (продукты питания, аптеки, курьерская доставка, онлайн-ритейлеры и т.д.), также являются привлекательными объектами с точки зрения инвестиций. Вакансия на складском рынке останется низкой в течение года (3 – 3,5%), а ставки зафиксируются на комфортном для собственников уровне. Несмотря на кризисные явления и возможные разрывы в арендном потоке, на рынке отсутствует большое количество дистресс активов (прежде всего в сегменте ритейла и гостиниц). Инвесторы стремятся пополнить портфель высококачественными объектами, которые служат хорошей страховкой средств во время кризиса. Мы не ожидаем значимых изменений с точки зрения ценообразования предлагаемых активов – текущий кризис показал, что это временная просадка, которая сказалась на всех одинаково – и на арендодателе, и на арендаторе, и на инвесторе. Ожидается, что объем инвестиций в 2020 г. составит \$2,0 – 2,5 млрд..



#### 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объектом оценки является недвижимое имущество торгового назначения с офисными помещениями, расположенное в Юго-Западном административном округе Москвы. Таким образом, Оценщиком проводится анализ рынка качественной торговой недвижимости Москвы.

#### 4.3. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МОСКВА

##### Основные индикаторы рынка

	П1 2018	П1 2019	П1 2020
 Общее количество площадей, тыс. м <sup>2</sup>	7 041 000	7 240 000	7 645 000
 Новое предложение за период, м <sup>2</sup>	98 500	105 000	284 200
 Количество открытых ТЦ за квартал, штук	3	1	4
Уровень вакантности, %	7,5%	8,5%	10,2%

Источник: Коллиерз Интернешнл



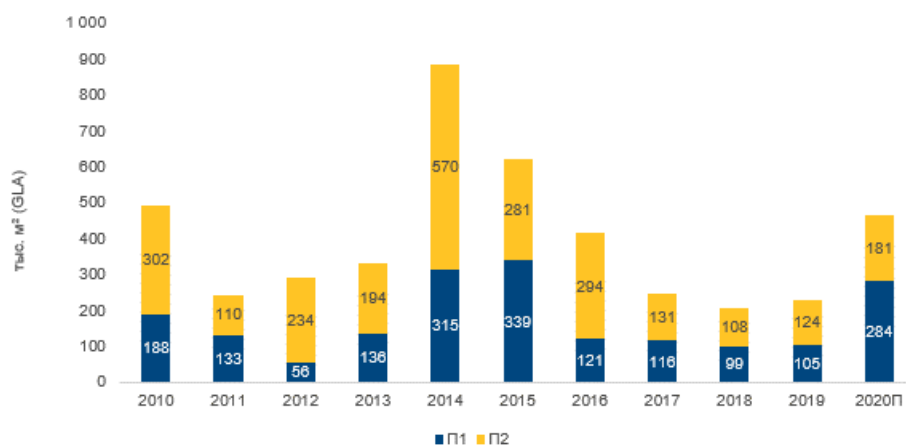
Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

### Предложение

За последние три месяца 2020 г. рынок качественной торговой недвижимости Московского региона пополнился тремя новыми объектами: «Столица» (GLA 8,5 тыс. м<sup>2</sup>), The Outlet Moscow (GLA 19,7 тыс. м<sup>2</sup>) и Kvartal West (GLA 66,0 тыс. м<sup>2</sup>). Всего по итогам I полугодия 2020 г. было введено четыре торговых объекта с суммарной арендопригодной площадью 284,2 тыс. м<sup>2</sup>. Это самый высокий показатель ввода в I полугодии за последние 5 лет. Общий объем торговых площадей, введенный в первом полугодии, составил больше половины (61,1%) от прогнозируемого объема ввода по итогам всего 2020 г.

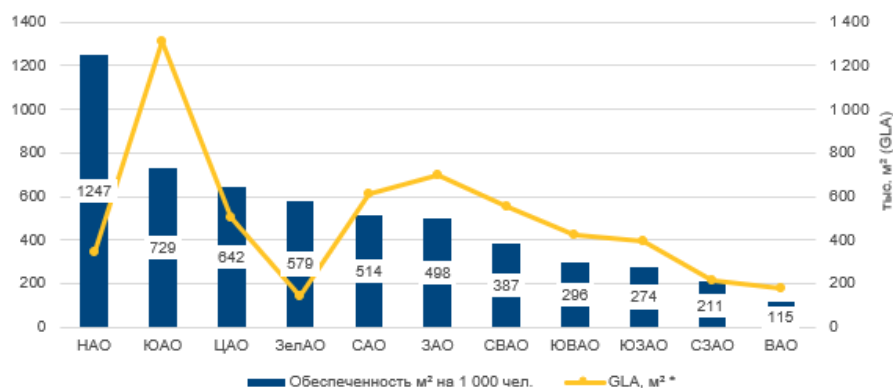
По результатам первого полугодия общее предложение торговых площадей в Москве составило 7 645 тыс. м<sup>2</sup> — таким образом, на 1 000 жителей приходится 603 м<sup>2</sup> торговых площадей.

### Ввод торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы и городов-спутников по полугодиям, 2010–2020 г.



Источник: Colliers International

### Обеспеченность и распределение торговых площадей по административным округам г. Москвы



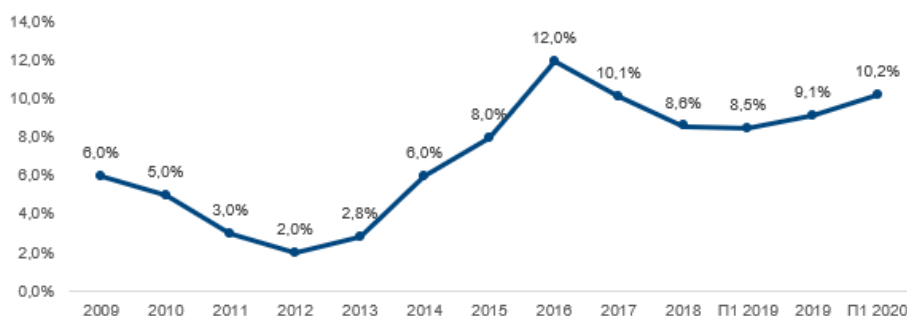
\* Действующие профессиональные торговые объекты

Источник: Colliers International

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

- Наиболее обеспеченным торговыми площадями округом Москвы остается Новомосковский, в первую очередь в силу низкой плотности населения (1 247 м<sup>2</sup> на 1 000 человек), наименее — Восточный (115 м<sup>2</sup> на 1 000 человек). Наибольший прирост обеспеченности за I полугодие 2020 г. наблюдался в Южном (+17,0%), Западном (+10,5%) и Новомосковском (+2,5%) округах.
- С точки зрения географического распределения наибольшая доля арендопригодной площади по объектам, запланированным к открытию в 2020 г., находится в ЮАО (49,5%), ВАО (16,6%) и ЗАО (15,8%), наименьшая — в САО (3,1%) и ЮВАО (1,5%).
- На фоне ввода в эксплуатацию рекордного объема торговых площадей и снижения спроса уровень вакантности в торговых центрах Москвы в I полугодии 2020 г., рассчитанный на основе фактически открытых магазинов, возрос до 10,2%.

#### Динамика вакантности торговых площадей в профессиональных ТРЦ Москвы



Источник: Colliers International

Ряд торговых центров, ранее планировавшихся к открытию в I полугодии 2020 г., в частности ТРЦ «Щелковский» (GLA 70,0 тыс. м<sup>2</sup>), ТРЦ «Гравитация» (GLA 18,5 тыс. м<sup>2</sup>) и торговая часть 2-й очереди «Смоленский Пассаж» (GLA 14,8 тыс. м<sup>2</sup>), перенесли свое открытие на конец 2020 г. Также на III квартал 2020 г. было сдвинуто открытие торговых центров компании ADG Group (суммарная площадь GLA 38,7 тыс. м<sup>2</sup>). Таким образом, на данный момент годовой объем ввода планируется на уровне 464,8 тыс. м<sup>2</sup>. Однако с учетом имеющихся рисков задержки проектов, перенесенных на более поздний срок, фактический ввод может оказаться ниже заявленного на текущий момент.

## Ключевые торговые центры, анонсированные к открытию в 2020 г. в Москве и городах-спутниках

НАЗВАНИЕ ТЦ	GLA, М²	ГОРОД	ДЕВЕЛОПЕР	КВАРТАЛ ВВОДА
Остров Мечты	190 000	Москва	Регионы ГК	I
Kvartal West	66 000	Москва	Ташир	II
The Outlet Moscow	19 676	Москва	Hines	II
Столица	8 500	Московский	Столица менеджмент	II
Vnukovo Premium Outlet	12 000	Москва	Румянцово	III
Сказка	18 606	Москва	ТПУ Рассказовка / СМС	III
Эльбрус	4 573	Москва	ADG Group	III
Рассвет	6 535	Москва	ADG Group	III
Нева	5 852	Москва	ADG Group	III
Марс	5 338	Москва	ADG Group	III
Будапешт	9 911	Москва	ADG Group	III
Высота	6 000	Москва	ADG Group	III
Кварц	8 500	Подольск	АЛЬКОР	IV
Смоленский Пассаж (2 очередь)	14 800	Москва	Сафиар	IV
Щелковский	70 000	Москва	Киевская площадь	IV
Гравитация	18 500	Москва	Синтерра-констракшн	IV
<b>Итого</b>	<b>464 794</b>			

Источник: Colliers International

### Спрос

В первые шесть месяцев 2020 г. на московский рынок вышло 12 новых международных брендов, большая часть открытий представлена в формате корнеров в ЦУМе. Среди последних открытий можно выделить датский мебельный магазин JYSK в ТДК «Тройка», бренды одежды и аксессуаров Casablanca, Low Classic и Gu De в ТД «ЦУМ».

Большинство ритейлеров со II квартала предпринимали активные меры по сокращению расходов: вели переговоры по достижению оптимальных для себя условий аренды, корректировали выбор поставщиков, снижали затраты на рекламу, оптимизировали число магазинов и расширяли использование онлайн-каналов торговли. Оптимизационные меры в первую очередь принимались на фоне сокращения спроса на товары, которые покупатели не рассматривали как необходимые. В частности, одним из таких пострадавших сегментов стали ювелирные изделия — ряд ритейлеров и производителей, в том числе компании «Адамас», «Московский ювелирный завод» и «585», заявили о сокращении числа магазинов и оптимизации сетей. Сегмент общественного питания также пострадал в период ограничительных мер из-за невозможности осуществлять полноценную деятельность (заведения работали только навынос). На помощь ресторанам и кафе пришли как крупные операторы онлайн-доставок еды (Delivery Club и «Яндекс.Еда»), так и продуктовые ритейлеры. Совместными усилиями фуд-ритейлеры «ВкусВилл», «Перекресток» и «Лента» объединились с ресторанами и кафе — теперь на прилавках магазинов появилась готовая продукция заведений, таких как

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

«АндерСон», рестораны сети Novikov Group, Oisii, «Рецептор», «Шоколадница» и друг.

В период вынужденной цифровизации многие недовольственные ритейлеры начали осваивать продуктовые категории. Так, в ассортименте многих онлайн-магазинов и маркетплейсов (к примеру, Lamoda, OZON, «Ситилинк» и «Позитроника») появились или существенно были расширены линейки продуктов питания и товаров. Некоторые ритейлеры начали организовывать доставку товаров прямо со складов, минуя магазины. В среднесрочной перспективе ожидается увеличение продаж напрямую со склада покупателя и появление новых решений для реализации этой модели продаж. Помимо этого, ритейлеры начали активно сотрудничать с другими категориями арендаторов, которые могут быть не взаимодополняющими. К примеру, розничная сеть DNS, один из крупнейших продавцов электроники и бытовой техники в России, объявила о соглашении с X5 Retail Group: дочерняя структура компании 5Post начала доставлять заказы из интернет-магазина DNS в собственные постаматы, расположенные в магазинах «Пятерочка». Помимо DNS, компания X5 Retail Group объявила о запуске сервиса доставки интернет-заказов из «М.Видео» и «Эльдорадо». На первом этапе проект реализован в Москве и Подмосковье, где заказы доставляются более из чем 2 000 пунктов выдачи и постаматов в магазинах торговой сети «Пятерочка».

#### Ключевые сотрудничества в I пол. 2020 г.

НАЗВАНИЕ	Локация	ПРОФИЛЬ
X5 Retail Group / DNS	Магазины Пятерочка	Продукты / Бытовая техника и электроника
X5 Retail Group / М.Видео — Эльдорадо	Магазины Пятерочка	Продукты / Бытовая техника и электроника
ВкусВилл / Рецепттор / Лепим и варим / Oisii и др.	Магазины ВкусВилл	Продукты / Общественное питание
X5 Retail Group / АндерСон / Рестораны сети Novikov Group	Магазины Перекресток	Продукты / Общественное питание
Лента / Шоколадница	Магазины Лента	Продукты / Общественное питание
Lamoda / ВкусВилл	Интернет-магазин	Маркетплейс / Продукты

Источник: Colliers International

#### Ограничительные меры

В России эпицентром вспышки стала Москва — основная точка притяжения турпотока и пассажиропотока, что позволило вирусу быстрее распространяться через основные транспортные узлы. Так, по данным Росавиации, московские аэропорты — Шереметьево, Домодедово, Внуково — в 2019 г. обслужили 101,69 млн пассажиров, что на 5,7% больше, чем годом ранее.

В целом с 28 марта в регионах России, в том числе и в Московском регионе, ввелись ограничительные меры из-за ситуации с коронавирусом. Закрылись все кафе, торгово-развлекательные центры, кинотеатры, в некоторых регионах прекратил работу общественный транспорт и запрещено было посещать религиозные учреждения. С 30 марта по 12 мая были объявлены нерабочими. Повсеместно закрылись торговые точки, кроме магазинов с товарами первой необходимости и системообразующих предприятий.

Таблица 11 Хронология введения и снятия ограничительных мер в Москве и Московской области

	Москва	Московская область
10.мар	Запрет массовых мероприятий	
16.мар		Запрет массовых мероприятий
23.мар.	Расширение списка системообразующих компаний (с 200 до 600 компаний)	
25.мар		Закрытие досуговых заведений
28.мар	Закрытие ресторанов, магазинов, сферы услуг, торговых центров (кроме магазинов товаров первой необходимости и аптек)	
30.мар	Начало всероссийских выходных (самоизоляция), полное закрытие границ	
13.апр	Приостановление деятельности большинства организаций	
16.апр	Введение пропускного режима	
12.май	Конец всероссийских выходных, введение масочного режима	
23.май		Снятие пропускного режима
01.июн	Открытие торговых центров (без развлекательной части) и непродовольственных магазинов (до 400 кв м)	Открытие непродовольственных магазинов (до 400 кв м)
03.июн		Открытие салонов красоты, спа-услуг
08.июн	Частично разрешен въезд и выезд из страны	
09.июн	Снятие пропускного режима, открытие салонов красоты	
12.июн		Открытие ресторанов и кафе (веранда)
16.июн	Открытие ресторанов и кафе (веранда)	
23.июн	Открытие полностью ресторанов и кафе, фитнес-клубов	
25.июн		Открытие торговых центров (без развлекательной части)
13.июл	Снятие ограничений на работу аттракционов, организаций досугового типа	
15.июл		Снятие ограничений на работу аттракционов, организаций досугового типа
01.авг	Открытие кинотеатров, концертных залов, театров (не более 3000 посадочных мест и с условием заполнения зрительного зала не более чем на 50%)	

Источник: Colliers International

### Ставки аренды

По итогам 1 квартала 2020 года не отмечено значительных колебаний ставки аренды на помещения в торговых центрах Москвы – фиксируются небольшие колебания по уровню верхней ставки процента с товарооборота по некоторым операторам в пределах 3-7%, связанные в большей степени с индексацией в результате переподписания договоров. Максимальные базовые ставки аренды приходятся на помещения в зоне «фуд-корта» и для «островной» торговли в действующих проектах с высоким трафиком и могут достигать 150 тыс. руб./м<sup>2</sup> /год. В то время как минимальные ставки аренды устанавливаются для аренды площадей более 2 000 м<sup>2</sup> для якорных арендаторов. Для операторов торговой галереи ставка операционных расходов составляет 6 000-10 000 руб./м<sup>2</sup> /год, для якорных арендаторов – 1 500 – 3 000 руб./м<sup>2</sup> /год. Стоимость операционных расходов в сравнении с годом ранее не изменилась.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

## Условия аренды в торговых центрах Москвы

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

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров  
Ставки аренды указаны без учета НДС и операционных расходов

Активация V  
Инициация V

Источник: Knight Frank Research, 2020

### Макроэкономика

Падение товарооборота, реальных располагаемых доходов и рост потребительских цен сказались на рынке. По данным Росстата, оборот розничной торговли в России в мае 2020 г. упал на 19,2% в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, снижение показателя за пять месяцев текущего года составило 6,1% в годовом выражении, а рост потребительских цен составил 2,7% в годовом выражении. По данным Минэкономразвития РФ, реальные располагаемые доходы россиян в первые три месяца 2020 г. снизились на 0,2% в годовом выражении.

### Индекс потребительской уверенности, в % к предыдущему кварталу



Источник: Colliers International

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, во II квартале 2020 г. по сравнению с I кварталом 2020 г. снизился на 19 процентных пунктов и составил -30%. За период с I квартала 2014 г. самое низкое значение индекса (-32%) было отмечено в I квартале 2015 г. Значение индекса, равное -30%, зарегистрировано в I квартале 2016 г. и во II квартале 2020 г.

### Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к соответствующему периоду



Источник: Colliers International

Реальные располагаемые денежные доходы в России (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, во II квартале 2020 г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, снизились на 8,0%, в I полугодии 2020 г., по сравнению с I полугодием 2019 г., снизились на 3,7%.

### Прогноз

- По нашим прогнозам, во II полугодии 2020 г. на рынок торговой недвижимости Московского региона выйдет еще порядка 180,6 тыс. м<sup>2</sup> качественных торговых площадей. Помимо районных ТЦ основными источниками предложения новых качественных объектов торговой недвижимости в 2020 г. станут проекты торговых центров, расположенных в составе транспортно-пересадочных узлов (ТРЦ «Щелковский», ТЦ «Сказка») и МФК (ТДК «Смоленский Пассаж», 2-я очередь).
- Качественные, востребованные торговые центры могут подойти к концу года с нулевой вакансией, проведя за этот период ротацию 10–15% арендаторов. В объектах же, которые испытывали сложности еще до ситуации с пандемией, показатель вакантности может увеличиться на 25–30%, и управляющей компании понадобится целый комплекс мер, чтобы восстановить позиции торгового центра на рынке.
- Мы ожидаем, что, как и в предыдущие кризисные периоды, текущая ситуация скажется на скорости реализации новых торговых центров в регионе — возможно, новые проекты, находящиеся на стадии разработки, будут поставлены на паузу до стабилизации ситуации и понимания ожиданий по доходности проектов и скорости восстановления потребительского рынка.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

- Постепенное улучшение экономической ситуации даст новый толчок для выхода новых брендов на российский рынок в форматах монобрендовых магазинов и развития уже присутствующих сетевых ритейлеров в различных новых концепциях. Тем не менее не стоит ожидать агрессивной экспансии ритейлеров, наблюдавшейся в докризисное время.
- Ослабление ограничений в середине II квартала и резкое снижение процентных ставок в июне, не повлияв на курс рубля, укрепили надежды на восстановление роста ВВП чуть более чем на 3% в 2021 г., по прогнозам Oxford Economics.

Диапазоны возмещаемых операционных расходов в торговых центрах Москвы приведены в таблице далее.

#### Средние значения операционных расходов в торговых центрах Москвы, без учета НДС

Наименование показателя	Значение	Источник
Операционные расходы:		
- торговая галерея, руб./кв. м в год	6 000 – 10 000	Knight Frank, обзор рынка по итогам I кв. 2020 г.
- якорные арендаторы, руб./кв. м в год	1 500 – 3 000	
Средние значения операционных расходов, руб./кв. м в зависимости от типа торгового центра	5 876 – 9 340	Сборник рыночных корректировок СРК-2019 под ред Е.Е. Яскевича
Операционные расходы:		
- торговая галерея, руб./кв. м в год	5 000 – 10 000	Аналитическое исследование Colliers International в 2018 г.
- якорные арендаторы, руб./кв. м в год	1 500 – 2 000	

Источник: открытые источники

#### Условия аренды в торговых центрах

Наиболее популярной структурой арендного платежа в торговых центрах остается комбинированная ставка аренды – в качестве арендной платы используется либо минимальный фиксированный платёж, либо % от оборота арендатора в зависимости от того, что выше. «Чистый» % от оборота арендатора в качестве арендной платы (без фиксированного платежа) используется редко, в основном для крупных якорных арендаторов (гипермаркеты, развлечения, кинотеатры). Практика разнится в



Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

различных объектах -в некоторых торговых центрах эти категории также имеют фиксированную ставку аренды.<sup>1</sup>

Далее приведена информация о диапазонах ставок аренды в торговых центрах Москвы в зависимости от профиля арендатора.

Таблица 4-12 Условия аренды в торговых центрах Москвы по данным Knight Frank (итоги 1 квартал 2020 г.)

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

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

\* Ставки указаны без НДС и ОПЕХ.

Источник: Knight Frank, Источник: Knight Frank, 1 квартал 2020 г.

<sup>1</sup> Источник <http://cwrussia.ru/analytics/>

Таблица 4-13 Диапазоны средних ставок аренды в ТЦ и ТРЦ, в зависимости от категории операторов\*

Формат, профиль арендатора	Арендваемая площадь, кв. м	ТОП-5 ТЦ <sup>1</sup>	Ключевые ТЦ <sup>2</sup>	Ставка в виде % с товарооборота
<b>Операторы торговой галереи</b>				
Одежда и обувь	<150	200 000 - 300 000	65 000-150 000	10-20
	150-300	120 000 - 150 000	50 000-120 000	10-20
	300-500	100 000 - 130 000	45 000-105 000	8-15
	500-700	50 000 - 100 000	30 000-45 000	8-15
Ювелирные изделия	< 150	85 000-250 000	75 000-175 000	7-12
Электроника и бытовая техника	≤1 000	45 000-60 000	30 000-45 000	4-10
	> 1 000	25 000-40 000	20 000-35 000	4-10
Товары для детей	100-200	85 000-120 000	25 000-90 000	6,5-12
Товары для дома	<150	75 000-90 000	40 000-75 000	8-12
Аксессуары	< 150	85 000-150 000	60 000-120 000	12-17
Косметика и парфюмерия	<150	80 000-250 000	50 000-150 000	8-20
	150-300	50 000 - 150 000	50 000-100 000	7-15
	>500	50 000 - 180 000	50 000-90 000	5-12
Спортивные товары	150-500	20 000-40 000	30 000-50 000	8-12
	> 1 000	-	8 000-18 000	5-12
<b>Еда и напитки</b>				
Рестораны и кафе	50-150	150 000- 250 000	50 000-100 000	10-25
	150-300	70 000-120 000	45 000-85 000	10-20
	>300	50 000-70 000	40 000-75 000	10-15
Фудкорт	< 50	50 000-230 000	50 000-200 000	12-20
<b>Досуговые концепции</b>				
Кинотеатр	4 000-5 000	8 000-15 000	5 000-8 000	8-12
Развлечения	1 500-3 000	-	4 000 -12 500	10-15
<b>Услуги</b>				
Фитнес-клуб	> 1 500	12 000-16 000	6 000-14 000	8-15 (может не применяться)
Салон-красоты	< 150	75 000-150 000	45 000-100 000	10-25
Медицинские клиники	3 000-5 000	-	11 000-17 000	не применяется
Гипермаркет	> 10 000	-	7500-11 000	1,2-3
Супермаркет	1 000 - 2 000	40 000-65 000	18 000-45 000	6-12

Источник: CBRE, 1 квартал 2020 г.

Диапазоны возмещаемых операционных расходов в торговых центрах Москвы приведены в таблице далее.

Средние значения операционных расходов в торговых центрах Москвы, без учета НДС

Наименование показателя	Значение	Источник
Операционные расходы:		Knight Frank, обзор рынка по итогам I кв. 2020 г.
- торговая галерея, руб./кв. м в год	6 000 – 10 000	
- якорные арендаторы, руб./кв. м в год	1 500 – 3 000	CBRE, обзор рынка по итогам I кв. 2019 г.
Операционные расходы:		
- торговая галерея, руб./кв. м в год		Сборник рыночных корректировок СПК-2019 под ред. Е.Е. Яскевича
- якорные арендаторы, руб./кв. м в год		
Средние значения операционных расходов, руб./кв. м в зависимости от типа торгового центра	5 876 – 9 340	Аналитическое исследование Colliers International в 2018 г.
Операционные расходы:		
- торговая галерея, руб./кв. м в год	5 000 – 10 000	
- якорные арендаторы, руб./кв. м в год	1 500 – 2 000	

Источник: открытые источники

## Классификация торговых комплексов<sup>2</sup>

Формат торгового комплекса определяется его зоной охвата, которая зависит от его размера. Основываясь на классификации Международного Совета Торговых Центров, а также классификации Urban Land Institute была разработана классификация торговых комплексов, адаптированная к российскому рынку торговой недвижимости. На основе данной классификации, торговые комплексы подразделяются на следующие основные форматы:

- Районный (Neighborhood);
- Окружной (Community);
- Региональный (Regional);
- Суперрегиональный (Super Regional).

Таблица 4-14 Основные типы торговых комплексов

Тип торгового комплекса	Концепция	Площадь, тыс. кв. м	Типичные якоря		Доля якорей в площади ТК, %	Обслуживаемое население, тыс. чел.	Зона притяжения, км
			Количество	Тип			
Районный	Товары повседневного спроса (ТПС)	до 10	от 1	Супермаркет	10-40	10-100	5
Окружной	Товары смешанного ассортимента (промтовары), ТПС	10-30	от 2	Супермаркет или гипермаркет, крупный магазин одежды и обуви, магазин бытовой техники, кинотеатр	10-30	100-650	5-10
Региональный	Основная группа товаров: товары моды	30-50	от 2	Гипермаркет, один или несколько крупных магазинов одежды и обуви, кинотеатр	15-40	650-1000	8-24
Суперрегиональный	Аналогично региональному ТК, но шире ассортимент	более 50	от 3	Гипермаркет, несколько крупных магазинов одежды и обуви (возможно в формате «универмаг»), спортивный магазин, развлекательный центр, кинотеатр и др.	25-50	более 1000	8-40

Торговые комплексы подразделяются на различные подтипы в зависимости от концепции:

Таблица 4-15 Классификация торговых центров по концепции

Тип ТЦ	Встречаемые названия	Основные арендаторы	Сопутствующие арендаторы	Расположение
Фестиваль-центр	Festival Centre	Предприятия развлечений и общепита	Магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные	В культурно-исторических местах города, на центральной площади

<sup>2</sup> Обзор подготовлен на основе данных сайтов: <https://cre.ru>, <http://www.shopandmall.ru>

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Тип ТЦ	Встречаемые названия	Основные арендаторы	Сопутствующие арендаторы	Расположение
Торгово-общественный центр	-	Детские и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница, универмаг	Магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров	В центре города либо в наиболее посещаемых местах города
Торговый центр моды	Fashion Centre	Магазины одежды и обуви известных брендов	Магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков	В центре города, часто занимают первые этажи в торгово-офисных центрах
Торговый центр Стиль жизни	Lifestyle	На горнолыжном курорте – сноуборды и прочая экипировка, в детских парках - игрушки	Предприятия общепита, рассчитанные на целевую аудиторию ТЦ	В местах проведения досуга, отдыха
Аутлет-центр	Outlet Centre, товары для дома (Home improvement)	Бытовая техника и электроника, строительные и отделочные материалы, садовый инвентарь и техника	Предприятия услуг	В спальных и удаленных районах города.
Пауэр Центр	Power Centre	Четыре и более специализированных оператора розничной торговли	Магазины одежды и обуви	В спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями
Стрип-центр	Strip Centre	Не имеет якорей и единого управления, у каждого магазина отдельный вход	Магазины продуктов питания, галантереи и хозяйственные магазины, предприятия услуг и т.п.	Около выходов из метро, в местах интенсивных пешеходных потоков
Специализированный торговый центр	Specialty Shopping Centre	Крупный магазин аудио-, видео- и бытовой техники, товаров для дома, мебели, и т.п.	Сувениры, аксессуары	Недалеко от основных автомагистралей
Дискаунт-центр	Off-price Centre	Магазины-дискаунтеры продуктов питания, одежды и обуви, хозяйственных товаров, бытовой техники и т.д.	Сувениры, аксессуары, предприятия услуг	Недалеко от основных автомагистралей
Торгово-развлекательный центр	Retail-entertainment Centre	Магазины одежды и обуви, развлекательный центр и рестораны.	Сувениры, аксессуары, парфюмерия	Недалеко от основных автомагистралей, в центре города
Ритейл-Парк	Retail Park	Каждый арендатор (одежда, спорттовары, мебель) имеет отдельный вход, но используют общую парковочную зону.	-	Недалеко от основных автомагистралей

Источник: Colliers International

Стоит отметить, что не только размер здания торгового комплекса определяет его формат. Формат торгового объекта определяется комплексом таких характеристик, как размер, состав арендаторов и категории продаваемых ими товаров.

### Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации для офисной недвижимости Москвы на основе аналитических данных различных компаний представлен в таблице ниже.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Таблица 4-16 Аналитические данные о коэффициенте капитализации

Наименование	Коэффициент капитализации	Коэффициент капитализации (среднее значение диапазона)	Источник информации
Colliers International	9-9,5%	9,25%	<a href="https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020">https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020</a>
JLL	8,5%-10,0%	9,25%	<a href="https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/ru-ssia/ru/investment-infographic-rus-q1-2020.pdf">https://www.jll.ru/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/ru-ssia/ru/investment-infographic-rus-q1-2020.pdf</a>
Knight Frank	9,5%-10,5%	10,0%	<a href="https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/ryнок-investitsiy-moskva-1-kvartal-2020-7211.pdf">https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/ryнок-investitsiy-moskva-1-kvartal-2020-7211.pdf</a>
CBRE	9,5%	9,5%	<a href="http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q1%2020%20investment%20market_rus.pdf?e=1591199035&amp;h=123709ef25ec653ec39e0e8238580733">http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Q1%2020%20investment%20market_rus.pdf?e=1591199035&amp;h=123709ef25ec653ec39e0e8238580733</a>
<b>Диапазон / Среднее значение</b>	<b>8,5%-10,55%</b>	<b>9,5%</b>	

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

По данным Сборника рыночных корректировок (СРК-2020), под ред. Е.Е. Яскевича, 2020 – среднее значение скидки на торг при продаже торговых объектов составляет – 8%, по данным Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2018 – 10,0%, по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, AVN Group, 2019 – 9,52%.

### 1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 79. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (10,5)
Курск	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	10-12 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
<b>Среднее по крупным городам в марте 2020 г.</b>	<b>4,8</b>	<b>7,1</b>	<b>5,2</b>	<b>8,1</b>	<b>4,9</b>	<b>8,7</b>	<b>5,9</b>	<b>10,0</b>	<b>10,3</b>

### Значения скидки на торг в конкретных городах и границы интервалов

Таблица 183

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости по мнению сотрудников банков на активном рынке 4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	13,3%	10,2%	16,3%
2	Краснодар	11,8%	9,0%	14,5%
3	Москва	10,8%	6,6%	14,9%
4	Уфа	10,7%	8,1%	13,3%
5	Красноярск	13,3%	9,8%	16,7%
6	Екатеринбург	12,5%	9,0%	16,0%
7	Ставрополь	12,9%	9,1%	16,7%
8	Новосибирск	13,3%	9,4%	17,1%
9	Тула	12,7%	8,7%	16,6%
10	Санкт-Петербург	19,5%	15,3%	23,7%
11	Саратов	13,3%	9,8%	16,7%
12	Хабаровск	11,7%	8,1%	15,2%
13	Иркутск	12,4%	8,7%	16,0%
14	Челябинск	11,8%	8,5%	15,0%
15	Самара	11,8%	8,6%	14,9%
16	Московская область	11,0%	7,9%	14,1%

#### 1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,52	6,23	14,58
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,71	5,26	14,05

Величина скидки на торг при аренде торговых помещений по данным Сборника рыночных корректировок (СРК-2020), под ред. Е.Е. Яскевича, 2020 – 5,0%, по данным Справочник оценщика недвижимости - 2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2018 – 9,2% (коллективное мнение экспертов-оценщиков), по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, ABN Group, 2020 – 10,51%.

#### 1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Населенный пункт	Жилищная		Торговая		Офисная		Производственно-складские		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-1 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,6	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

**8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

#### 1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,52	6,23	14,58
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,71	5,26	14,05

#### 4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Рынок коммерческих объектов является исключительно закрытым, суммы сделок не афишируются. В данных обстоятельствах допустимо использование цен предложений.

Оценщик проанализировал цены предложений по продаже функционирующих торговых зданий в Москве, а также торговых объектов незавершенным строительством.

Выборка объектов представлена в таблице ниже.

Таблица 4-17 Информация о ценах предложений функционирующих торговых зданий в Москве

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	г. Москва р-н Северное Бутово, Куликовская ул., 6	г. Москва ул. Вавилова, 66	г. Москва р-н Зюзино, Азовская ул., 24к3	г. Москва район Выхино-Жулебино, ул. Привольная, 8	г. Москва р-н Тушино, Летная ул., д. 98
Метро	Бульвар Дмитрия Донского · 10 мин. пешком Лесопарковая · 7 мин. на транспорте	Профсоюзная (10 мин пешком)	Каховская · 3 мин. на транспорте; Севастопольская · 3 мин. на транспорте	Лермонтовский проспект - 10 минут пешком	м. Тушинская - 20 минут пешком
Наименование объекта	ТЦ Алфавит	ТЦ Триумфальный	ТРЦ Азовский		ТЦ Галактика
Фото					
Передаваемые права на здание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	Аренда	Аренда	Аренда	Краткосрочная аренды	Аренда до 2052 года.
Краткое описание	здание торгового центра "Алфавит", заполнен арендаторами 2013 г.п	здание торгового центра с арендаторами	здание торгового-развлекательного центра "Азовский", заполнен арендаторами. 2010 г.п.	здание торгового центра с арендаторами 2004 г.п	здание торгового центра без арендаторов 2018 г.п
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Тип цены	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения / сделки	Предложение - Июль, 2020	Предложение - Июль, 2020	Предложение - Июль, 2020	Предложение - Июль, 2020	Предложение - Июль, 2020
Общая площадь здания	14 600	14 848,0	36 747	6 147	22 963
Общая площадь земельного участка	н/д	5 000,0	14 000	2 600,0	30 000
Арендопригодная площадь	10 300	9 006,0	18 645,0	4 900,0	10 500
Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние отделки	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в среднем состоянии	отделка в отличном состоянии
Парковка	Организованный паркинг (наземный, 180 м/м)	Организованный паркинг (наземный, 100 м/м)	Организованный паркинг (наземный/подземный на 140 м/м)	Организованный паркинг (наземный)	парковка на 200 м/м - крытая и 150 м/м - вокруг здания
Источник	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156674">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/156674</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152367">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152367</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153105">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/153105</a>	<a href="http://www.elhome.ru/torgovaya-vedvizhimost/privolnaya-prodazha-torgovogo-centra-6147-kv-m-t-1482">http://www.elhome.ru/torgovaya-vedvizhimost/privolnaya-prodazha-torgovogo-centra-6147-kv-m-t-1482</a>	<a href="https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152503">https://malinaproperty.ru/property/propertiesRetail/152503</a>
<b>Цена предложения, рублей с НДС</b>	<b>1 000 000 000</b>	<b>850 000 000</b>	<b>1 800 000 000</b>	<b>420 000 000</b>	<b>840 000 000</b>
<b>Цена предложения, рублей за кв.м общей площади с НДС</b>	<b>68 493</b>	<b>57 247</b>	<b>48 984</b>	<b>68 332</b>	<b>36 581</b>

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика



Таблица 4-18 Информация о ценах предложений торговых объектов незавершенных строительством в Москве

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Адрес	ул. Барышиха, д. 25	р-н Лианозово, Псковская ул., 17А	ул. Мосфильмовская, д. 70
Метро	Митино	Алтуфьево	Минская
Наименование объекта			
Фото			
Передаваемые права на здание	собственность	собственность	собственность
Краткое описание	объект незавершенного строительства - здание под торгово-развлекательный центр, 98% готовность	объект незавершенного строительства - здание торгового центра Степень готовности: внешние сети: 95%; общестроительные работы: 47 %	объект незавершенного строительства - здание под торгово-развлекательный центр, 60% готовность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные
Тип цены	предложение	предложение	предложение
Дата предложения / сделки	Предложение - Июль 2020	Предложение - Июль 2020	Предложение - Июль 2020
Общая площадь здания	10 356	60 000,0	30 117
Общая площадь земельного участка	2 900	17 000,0	нет данных
Техническое состояние здания	Готовность - 98%	Готовность - 47%	Готовность - 60%
Источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/233089454/">https://www.cian.ru/sale/commercial/233089454/</a>	<a href="https://retail.realtor.ru/investment/32020/">https://retail.realtor.ru/investment/32020/</a>	<a href="https://www.7788.ru/realty/292/689837/">https://www.7788.ru/realty/292/689837/</a>
<b>Цена предложения, рублей с НДС</b>	<b>330 000 000</b>	<b>850 000 000</b>	<b>1 355 265 000</b>
<b>Цена предложения, рублей за кв.м общей площади с НДС</b>	<b>31 866</b>	<b>14 167</b>	<b>45 000</b>

Таким образом, цены предложений функционирующих торговых зданий, расположенных на территории Москвы, находятся в диапазоне от 36 581 до 68 493 руб./кв. м с учетом НДС (округленно).

Цены предложений объектов незавершенного строительства торгового назначения с разной степенью строительной готовности, расположенных на территории Москвы, находятся в диапазоне от 14 167 до 45 000 руб./кв. м с учетом НДС (округленно).

#### 4.5. ВЫВОДЫ ИЗ АНАЛИЗА РЫНКА

1. Ставки аренды на торговые помещения в ТЦ существенно не изменились за I кв. и в целом остались на прежнем уровне.
2. По итогам I полугодия вакантность в ТЦ столицы составляет 10,2%, что на 1,7% ниже, чем в I квартале 2020 года.
3. Размер скидки на торг при продаже торгово-офисной недвижимости в Москве составляет от 7 до 17%. При этом размер скидки на торг при продаже неэксплуатируемых объектов и инвестиционных проектов может быть существенно выше.
4. Коэффициент капитализации для качественных торговых объектов, расположенных в Москве, находится в диапазоне от 8,5% до 10,5%
5. Предложения объектов незавершенного строительства представлены двумя помещениями, находящимися на стадии строительства, которые не сопоставимы с Объектом оценки по причине того, что Объект оценки является недостроенным объектом, который не эксплуатируется более 10 лет. В то время как аналоги предлагаемые к продаже объекты являются объектами нового строительства, построенными по современному проекту с соблюдением требований рынка торговой недвижимости.
6. Предложения инвестиционных проектов строительства торговых комплексов находятся в диапазоне 6 370-42 438 руб./кв.м будущих улучшений. Следует отметить, что Объект оценки может быть сопоставим с инвестиционными проектами строительства торговых комплексов по причине того, что возобновление строительства объекта, который более 10 лет не эксплуатировался, не отапливался и т.п., может быть сопряжено с объективными сложностями, такими как получение разрешительной документации, проведение технического обследования состояния несущих конструкций, строительство в стесненных условиях и пруб., что окажет негативное влияние на текущую стоимость проекта. Кроме того, возобновление строительства объекта, который долгое время не эксплуатировался, сопряжено со значительными рисками, которые могут быть сопоставимы с рисками нового строительства.
7. Цены предложений торговых помещений в районе расположения Объекта оценки находятся в диапазоне 63 755 – 281 328 руб./кв.м с учетом НДС. Следует отметить, что предлагаемые на продажу объекты торговой недвижимости не сопоставимы с Объектов оценки по площади.

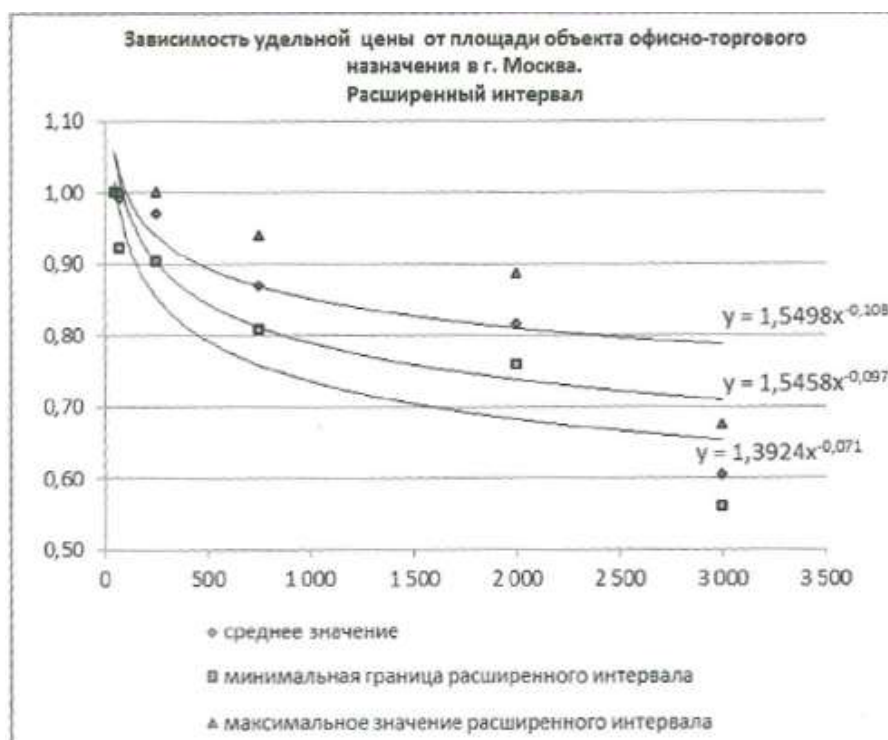
Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

8. Ставки аренды в торговых комплексах находятся в диапазонах: якорные арендаторы: 3 000-35 000 руб./кв.м в год, торговая галерея – 8 000-120 000 руб./кв.м в год.чѐ
9. Величина скидки на торг при сдаче торговых помещения в аренду составляет 4-15%.%

#### 4.6. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

Основными ценообразующими факторами для объектов коммерческого (торгового) назначения являются:

- местоположение объекта. Расположение в центральной части города, на пресечении крупных городских автомагистралей, в непосредственной близости с остановками общественного транспорта, близость к центрам деловой активности, благоустроенность, развитость инфраструктуры;
- площадь. Для успешного функционирования торгового (торгово-развлекательного) объекта необходима достаточная площадь для размещения на его территории арендаторов полного спектра товаров и услуг. В рамках сравнительного подхода подбирались объекты-аналоги общей площадью из диапазона 6 000 – 37 000 кв. м с соответствующей корректировкой, базирующейся на аналитических данных, в случае необходимости.



В рамках доходного подхода ставка аренды определялась исходя из того, что в торговых комплексах арендопригодная площадь разбита на блоки различных площадей в зависимости от типа арендатора.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

- техническое состояние здания (здания в хорошем работоспособном состоянии, не требующем проведения капитального ремонта);
- состояние отделки (помещения в состоянии «за выездом арендатора»);
- наличие достаточной парковки (подземная либо наземная).

#### 4.7. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В результате анализа не было выявлено других внешних факторов (не упомянутых и не учтенных в настоящем отчете), не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

## 5. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку, в рамках данного Отчета определению подлежит рыночная стоимость Объекта оценки.

Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст. 3) определяется следующим образом:

«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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Типичное проведение оценки включает следующие этапы (ФСО №1, п. 23):

### **Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку**

Идентификация оцениваемого актива. Определение цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки и связанные с этим ограничения, имущественных прав на оцениваемый актив, вида стоимости. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

### **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки**

Местоположение, состав и техническое состояние недвижимого имущества. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

### **Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов**

Согласно ФСО №1 (п. 24), «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

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

**ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки**

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, приводится заключение о стоимости.

**Составление отчета об оценке**

Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику.

## 6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО № 7 (п. 23), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования объекта недвижимости.
- **Правомочность:** рассмотрение законных способов использования объекта недвижимости, которые не противоречат распоряжениям о зонировании земельного участка объекта недвижимости, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта недвижимости.
- **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или при котором объект будет иметь максимальную текущую стоимость.

Наиболее эффективное использование определяется в два этапа:

- Определение наиболее эффективного использования незастроенного участка (как условно свободного);
- Определение наиболее эффективного использования застроенного участка (с имеющимися объектами капитального строительства / улучшениями).

Понятие «наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неизменно являются условия физической возможности, юридической допустимости (правомочность) и финансовой оправданности (осуществимости) такого рода действий.

## 6.1. АНАЛИЗ НЭИ ДЛЯ ЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УСЛОВНО СВОБОДНОГО

### Правомочность

В состав Объекта оценки входят следующие земельные участки:

Земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006, адресные ориентиры: напротив вл. 9 по улице Южнобутовской.

Земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016, расположенный по адресу: г Москва, ул Южнобутовская, напротив вл 9.

Земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505, расположенный по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., напротив вл., 9

Земельные участки относятся к категории земель населенных пунктов с видом разрешенного использования: для размещения объектов, характерных для населенных пунктов (по документу: 77:06:0012000:505 – для проектирования, строительства и последующей эксплуатации многофункционального комплекса; 77:06:0012004:016 и 77:06:0012000:505 – для размещения бытового городка на период строительства многофункционального комплекса (ресторан - 1-я очередь строительства, досуговый комплекс - 2-я очередь строительства ) /в соответствии со стройгенпланом.

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, земельные участки принадлежат Обществу с Ограниченной Ответственностью «ООО «ФАВОРИТ АЛПЬЯНС»» на праве аренды

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанное, юридически разрешенным вариантом использования земельного участка как условно свободного может быть застройка объектами торгового назначения, офисного назначения, а также смешанного (торгово- офисного) назначения.

### Физическая осуществимость

Оценщик предполагает, что несущая способность грунтов позволит реализовать разрешенные варианты использования земельного участка без проведения дополнительных исследований. Проведение специальных инженерно-геологических и санитарно-эпидемиологических исследований на территории земельного участка не входит в компетенцию Оценщика, в связи с чем настоящая оценка проводится в предположении, что при осуществлении любого варианта застройки, допустимого в квартале местоположения объекта оценки, не потребуется дополнительных затрат инвестора на природовосстановительные мероприятия.

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, характер окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, размещение объектов общественно-делового назначения (торговых, офисных, торгово-офисных объектов) физически возможно.



Физические ограничения накладываются лишь габаритами самого земельного участка.

#### Экономическая оправданность и максимальная эффективность

Оцениваемый объект имеет ряд преимуществ:

*Расположение:* в районе плотной жилой застройки.

*Пешая доступность:* непосредственная близость к станции метро.

Учитывая все вышесказанное, Оценщик делает вывод, что наиболее целесообразным является использование оцениваемого земельного участка как условно свободного для застройки объектами общественно-делового назначения (объектами офисного, торгового, офисно-торгового назначения).

### 6.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участков как условно свободных, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объектов в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На данном этапе АНЭИ земельного участка как застроенного Оценщик принял во внимание следующие обстоятельства:

- здание не эксплуатируется, поскольку является объектом незавершенного строительства. Коэффициент строительной готовности 47%. Планировка этажей зальная и открытая. По данным Заказчика здание обеспечено всей необходимой инженерной инфраструктурой;
- местоположение Объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью;
- развитая инфраструктура.

Учитывая вышеперечисленное, Оценщик сделал вывод о том, что использование Объекта оценки в качестве торгово-офисного здания с необходимостью проведения работ по завершению строительства и ввода объекта в эксплуатацию является наиболее эффективным использованием.

### 6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенного анализа установлено, что наиболее эффективное использование земельного участка свободного от застройки совпадает с наиболее эффективным использованием земельного участка с имеющимся объектом

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

капитального строительства и соответствует его использованию – эксплуатация в качестве торгово-офисного объекта с необходимостью завершения работ, связанных с окончанием строительства объекта и введением его в эксплуатацию, будет финансово оправданным и максимально эффективным.

## 7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

### 7.1. ОБЩИЕ ПОДХОДЫ

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке объекта могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, соответствия объекта оценки наиболее типичному виду его использования и других факторов.

Рыночная стоимость объекта в первую очередь должна определяться по результатам того подхода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Например, объекты недвижимости, которые служат для получения дохода, продаются по цене равной капитализированной стоимости будущих доходов, в таком случае логично отдать приоритет доходному подходу. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке недвижимости.

Рыночную стоимость имеют те объекты недвижимости, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени - **принцип полезности**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей - **принцип спроса и предложения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности - **принцип замещения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от объекта недвижимости за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к объекту недвижимости для предпринимательской деятельности - **принцип ожидания**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату - **принцип изменения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на объект недвижимости, раздела имущества на объект недвижимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов - **принцип внешнего влияния**.

### Доходный подход

**Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1, п. 15).

Доходный подход основан на определении стоимости объекта путем капитализации или дисконтирования денежных потоков, ожидаемых от владения собственностью.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ФСО №7, п. 23).

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения являются аналогичное наиболее эффективное использование, сопоставимые условия местоположения и параметры объекта.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1, п. 12).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (ФСО №7, п. 22).

### Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения,

воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1, п. 18).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на предположении, что участники рынка соотносят стоимость с затратами. В данном случае стоимостью объекта оценки будет являться сумма стоимости земли и стоимости строительства, воспроизводящего или заменяющего объект, за минусом сумм накопленного износа различных видов.

Согласно ФСО №7, п. 24:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость, прибыль предпринимателя и износ, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно

построенных объектов с незначительным износом, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

### 7.2. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате применения разных подходов Оценщик получает несколько ориентиров рыночной стоимости, на основании которых делает итоговое заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки. Наиболее часто при согласовании результатов применяется аппарат математического взвешивания. При этом веса назначаются экспертно с учетом:

- цели оценки;
- вида оцениваемого имущества;
- достоверности данных, использованных при расчетах;
- других факторов.

### 7.3. ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

*Затратный подход* убедителен в тех случаях, когда стоимость участка хорошо обоснована, а объекты капитального строительства, размещенные на нем, – новые или отличаются незначительным накопленным износом и, тем самым, представляют собой вариант использования земельного участка, максимально приближенный к варианту оптимального использования территории. Затратный подход в основном применяется по отношению к тем объектам недвижимости, которые редко выставляются на продажу на открытом рынке, или в том случае, когда отсутствует рыночная информация. Затратный подход основан на предположении о том, что затраты на строительство здания плюс затраты на приобретение участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитывается восстановительная стоимость и износ, а также стоимость земли.

Применение затратного подхода в данном случае нецелесообразно, поскольку затратный подход не отражает действительных рыночных мотиваций, ожиданий потенциального покупателя и сложившейся конъюнктуры цен на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости. Кроме того, в распоряжение Оценщика не был предоставлен отчет о технической экспертизе состояния конструкций оцениваемого объекта, то есть Оценщик не может с достаточной степенью точности определить физический износ объекта. Применение затратного подхода, может привести к значительной погрешности в расчетах и исказить итоговый результат оценки. Принимая во внимание все вышесказанное, а также цели данной оценки (определении рыночной стоимости Объекта оценки в целях экспонирования и/или

реализации), Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода при оценке объекта недвижимости.

*Сравнительный подход* основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

При проведении анализа рынка недвижимости Оценщик не обнаружил данных о фактических сделках и предложениях сопоставимых объектов недвижимости – встроенных помещениях торгового назначения сопоставимого местоположения и площади, а также состояния аналогичного Объекту оценки. Таким образом, при оценке стоимости объекта недвижимости сравнительный подход не применялся.

*Доходный подход* представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход (например, от продажи или сдачи в аренду построенных площадей). Оцениваемый Объект относится к доходным, следовательно, его стоимость может быть определена в рамках доходного подхода. Важную роль при определении стоимости земельных участков отводят доходному подходу, основанному на анализе будущих доходных поступлений от объекта и капитализации их в стоимость. В большинстве случаев стоимость недвижимости, приносящей доход (коммерческой недвижимости), надежнее всего измеряется суммой получаемых доходов.

Оценщик полагает, что стоимостная оценка доходного подхода достаточно точным образом отражает наиболее вероятную цену, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Таким образом, при оценке стоимости объекта недвижимости был применен доходный подход.

#### **Допущения, на которых проводилась оценка:**

1. Оцениваемое здание не введено в эксплуатацию поскольку является объектом незавершенного строительства с коэффициентом строительной готовности 47%. Оценщик не проводит как часть своей работы техническое обследование здания. По

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

всем характеристикам физического состояния здания. Оценщик полагается на данные Заказчика.

2. Все ограничения (обременения), за исключением обременения залогом, влияющие на стоимость объектов оценки, должны учитываться при проведении оценки. Оценщик обязан указать факт наличия обременений в Отчете и учесть их в расчетах.

3. Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки, согласовываются с Заказчиком и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке.



## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется наиболее вероятной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В настоящее время источниками данных о рынке недвижимости являются средства массовой информации – периодические печатные и электронные издания, а также результаты торгов, проводимых на различных площадках.

Другие возможные источники рыночной информации – данные участников рынка: агентств недвижимости, инвестиционно-строительных, управляющих компаний и дроб. – в большинстве случаев носят конфиденциальный характер, либо предоставляются в ограниченном объеме, недостаточном для использования сравнительного подхода.

В соответствии с ФСО №7, раздел 7, п.29: «при недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости».

Объектом оценки является объект капитального строительства общей площадью 37 000 кв. м, который является объектом незавершенного строительства и расположен по адресу: г. Москва, ул. Южнобутовская, д.2. В состав Объекта входят следующие земельные участки:

Земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006, адресные ориентиры: г Москва, напротив вл. 9 по улице Южнобутовской.

Земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016, расположенный по адресу: г Москва, ул Южнобутовская, напротив вл 9.

Земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505, расположенный по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., напротив вл., 9

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

## 8.2. РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАВЕРШЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затраты на завершение строительства Объекта были приняты на основании сметы, представленной Заказчиком. В соответствии с данными сметы на завершение строительства (документ представлен ниже, а также в Приложении 5), затраты на завершение строительства составляют **920 110 308 руб. с учетом НДС**

По информации, представленной Заказчиком, смета на завершение строительства была подготовлена службой девелопмента ПАО Национальный банк «ТРАСТ» в 2020 году.

По данным Заказчика смета на завершение строительства Объекта не включает в себя затраты, связанные с возобновлением строительства.

**ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ ДОСТРОЙКИ**  
Многофункционального торгово-офисного центра «ЗОДИАК» по адресу: г. Москва, ЮЗАО, ул. Южнобутовская, д. 2.

№ п.п.	Наименование работ	Затраты на завершение строительства	6 мес	месяцы														
				1	2	3	4	5	6	7	8	9						
6	Стены внутренние	15 277		7 888	7 488													
9	Перегородки	123 277			-81 638	20 819	20 819											
11	Полы	99 900				40 950	12 488	12 488	12 488	12 488	12 488							
13	Двери	33 522								23 902	5 028	5 028						
14	Внутренняя отделка	43 956					21 978	5 491	5 491	5 491	5 491							
16	Ремные работы	42 957														21 479	21 479	
17	Водопровод хозяйственно-питьевой, противопожарный, горячее водоснабжение	2 531		1 205	813	613												
18	Канализация и внутренние водостоки	1 954		977	488	488												
19	Отопление	6 660			3 330	875	813	875	875									
20	Вентиляция и кондиционирование воздуха	18 315			9 158	2 289	2 289	2 289	2 289	2 289								
21	Внутреннее электроснабжение	188 611		94 306	15 718	15 718	15 718	15 718	15 718	15 718	15 718							
22	Электросетевые устройства	400		200	100	100												
23	Светоточные устройства	25 782				12 891	2 875	2 875	2 875	2 875	2 875	2 875	2 875	2 875	2 875			
24	КПП и автоматика	19 314								13 220	2 867	2 867	2 867					
25	Технологическое оборудование и трубопроводы	799									539	240						
26	Пользовано-транспортное оборудование	53 165		37 213							5 975	7 975						
	<b>Итого</b>	<b>676 888</b>																
	<b>БЛАГОУСТРОЙСТВО</b>																	
	Устройство автостоянок на 250 машино-мест	16 840						11 288	2 576	2 576								
	<b>ПРОЧИЕ РАБОТЫ И ЗАТРАТЫ</b>																	
	Временные здания и сооружения - 1,2%	8 225		1 702	1 187	1 364	1 182	503	1 043	632	433	258						
	Восстановление исходно-разрешительной документации	5 000	5 000															
	Средства на содержание службы заказчика и строительный контроль - 2%	14 141	750	7 138	5 007	5 754	4 987	2 121	4 796	2 668	1 908	1 087						
	Непредвиденные работы и затраты - 2%	14 424	101	7 015	2 105	2 416	2 087	891	1 846	1 121	801	456						
	<b>Итого</b>	<b>735 618</b>	<b>5 355</b>	<b>153 746</b>	<b>107 250</b>	<b>123 240</b>	<b>106 746</b>	<b>85 438</b>	<b>94 168</b>	<b>87 156</b>	<b>40 876</b>	<b>23 260</b>						
	<b>НДС - 20%</b>	<b>147 124</b>	<b>1 071</b>	<b>30 749</b>	<b>21 430</b>	<b>24 648</b>	<b>21 349</b>	<b>9 083</b>	<b>18 834</b>	<b>11 431</b>	<b>8 175</b>	<b>4 636</b>						
	<b>ВСЕГО</b>	<b>882 742</b>	<b>6 426</b>	<b>184 495</b>	<b>128 700</b>	<b>147 888</b>	<b>128 095</b>	<b>94 526</b>	<b>113 002</b>	<b>98 587</b>	<b>49 051</b>	<b>27 896</b>						
	индексация	104,2%	100,0%	100,0%	100,4%	100,9%	101,3%	101,8%	102,2%	102,7%	103,2%	103,6%						
	<b>ВСЕГО с индексацией</b>	<b>920 110</b>	<b>6 426</b>	<b>184 498</b>	<b>129 215</b>	<b>149 219</b>	<b>129 760</b>	<b>95 507</b>	<b>115 487</b>	<b>70 439</b>	<b>50 620</b>	<b>28 941</b>						

Генеральный директор

Общества с ограниченной ответственностью  
«Фаворит Альянс»



Смирнов Н.В.

Затраты, предоставленные Заказчиком, были проверены на соответствие среднерыночным с использованием справочника Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»: «Общественные здания-2016». Расчеты представлены в таблице ниже.

Оставшиеся строительные затраты, необходимые для завершения строительства и ввода объект в эксплуатацию, были определены Оценщиком, на основании стоимости нового строительства с учетом коэффициента строительной готовности Объекта оценки.

Коэффициент строительной готовности Объект оценки по данным предоставленным Заказчиком составляет 47%.

При определении затрат на новое строительство Оценщик использовал справочник Укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»: «Общественные здания-2016». Сферой применения справочников является в первую очередь оценочная деятельность, когда необходимо определить затраты на замещение или воспроизводство объекта оценки. Справочники рассчитаны на специалистов в области определения стоимости строительства и оценки недвижимости<sup>3</sup>.

Как сказано в общей части указанных справочников, «публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, устройство внешних коммуникаций, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

Показатели справочников включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. В Справочниках КО-ИНВЕСТ публикуются стоимостные показатели в уровне цен Московской области по состоянию на 01 января года выпуска справочника.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

### **Выбор объекта-аналога**

В соответствии с рекомендациями по использованию справочников стоимость строительства объектов определяется в соответствии с классом конструктивной системы здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов, что будет рассмотрено далее в заданном порядке производимых расчетов. При выборе стоимости того или иного объекта Оценщик учитывал

---

<sup>3</sup> Согласно общей части справочников

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

особенности конкретного здания, а именно: класс качества и конструктивную систему.

Разделение всех зданий и сооружений на конструктивные системы является авторской разработкой компании «КО-ИНВЕСТ» и связано с неравномерным ростом цен на основные конструкционные материалы. В справочнике КО-ИНВЕСТ введена следующая классификация класса конструктивных систем зданий.

*таблица 1*

Классы конструктивных систем зданий		
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Источник: таблица составлена по данным сайта компании «КО-ИНВЕСТ». URL: <http://www.colliers.ru> [3].

Справочники КО-ИНВЕСТ вводят понятие класса качества. Класс качества зданий, построенных по технологиям, применявшимся до 1984 г., определен авторами справочников как Standard-69, при условии, что в них не проводился капитальный ремонт или реконструкция. Качественные параметры здания соответствующего типа, построенного после 1985 г., или здания, в котором после 1985 года проводился капитальный ремонт или реконструкция, определены в соответствии с классами качества:

- MINIMUM (минимальный);
- ECONOM (экономичный);
- STANDARD (средний);
- PREMIUM (улучшенный);
- DE LUX (люкс).

Согласно группировкам, принятым в справочниках, были определены конструктивная система и класс качества объекта оценки.

Месторасположение объекта позволяет предположить возможность строительства торгово-офисного объекта. Класс качества объекта принят Оценщиком согласно разделу 2 «Особенности применения справочника» КО-ИНВЕСТ-2016 – Econom.

Справочниками КО-ИНВЕСТ предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих неполное соответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным, конструктивным параметрам, качеству применяемых материалов, конструкций, типам инженерных систем, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства. Предусматривается введение поправок как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

позволяет скорректировать величину затрат как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Единицей измерения в справочниках выступает 1 кв.м., 1 куб.м. или иной проектный параметр. Показатели в справочнике приведены на единицу измерения по зданиям – в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Стоимость строительства, приведенная в Справочниках, была переведена с использованием коэффициентов в цены на текущую дату для условий Москвы (на основании данных соответствующих Справочников из серии КО-ИНВЕСТ). Подробное описание и обоснование корректировок будет приведено далее.

### ОЦЕНКА ЗАТРАТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЗДАНИЯ

В таблице ниже представлена информация о подобранном аналоге, затратах на его строительство.

Строительный объем Объекта оценки был взят по данным Технического паспорта на здание.

**Таблица 19 Сопоставление технико-экономических характеристик объекта-аналога с Объектом оценки, а также данные о затратах на строительство**

Показатель	Здание	Объект-аналог
Объем, куб. м	176 210	129 250
Площадь, кв. м	37 000,0	23 500,0
Этажность	6-11, подземный этаж	от 4 до 6 этажей
Приведенная высота (отношение объема к общей площади), м	4,8	5,5
Объект-аналог	Торгово-развлекательные центры, от 4 до 6 этажей ruO3.11.000.0061	
Затраты на строительство объекта-аналога, руб./куб. м	7 604.0	
Класс конструктивной системы	КС-4	
Класс качества	ECONOM	
Конструктивный элемент здания	Вклад конструктивного элемента в затраты на строительство, руб./куб.м	
Фундаменты (подземная часть)	995,0	
Каркас	266,4	
Стены наружные	738,8	
Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	202,3	
Перекрытия и покрытие	628,1	
Кровли	488,6	
Лестницы, балконы, лоджии		
Проемы	106,2	
Полы	371,2	
Внутренняя отделка	597,2	
Прочие конструкции	328,8	
Особостроительные работы (лифты)	412,7	
Отопление, вентиляция и кондиционирование	811,6	
Водоснабжение и канализация	130,5	
Электроснабжение и освещение	1 248,4	
Слаботочные системы	23,5	
Прочие системы и спец.оборудование	254,5	
<b>ИТОГО</b>	<b>7 603,9</b>	

Приведение стоимости объекта-аналога к стоимости предполагаемого к строительству объекта

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

### *Корректировка на высоту этажа*

Согласно рекомендациям Сборника КО-Инвест, поправка на высоту этажа для нежилых зданий определяется по формуле:

$$C_h = (C_{\text{пер}} + C_{\text{пол}} + 0,6 \times C_{\text{карк}}) \times ((h_a - h_o)/h_o),$$

Где:

$C_{\text{пер}}$ ,  $C_{\text{пол}}$ ,  $C_{\text{карк}}$  – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания (перекрытия, полы, каркас)

$(h_a - h_o)$  – средняя высота этажа оцениваемого здания ( $h_o$ ) и здания-аналога ( $h_a$ ), м

*Корректировка на объемно-планировочные отличия* внесена по рекомендациям сборников Ко-Инвест.

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{\text{спр}}$	$K_o$	$S_o/S_{\text{спр}}$	$K_o$
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,2
0,49 - 0,30	1,2	0,86 - 0,50	1,1
0,71 - 0,50	1,16	0,85 - 1,15	1
0,70 - 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,50 - 2,00	0,93

Соотношение объемов объектов оценки и объекта-аналога составляет 1,36.

*Региональный коэффициент* определяется в зависимости от конструктивной системы по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» выпуск № 106 (струб. 176). Для оцениваемого здания, основной материал которого – железобетон, данный коэффициент для условий Москвы составляет 1,120.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Выпуск 106 • январь 2019

176

**8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА**  
**8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ**  
**КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
на 01.01.2019 год

Для расчета коэффициента стоимости строительства использованы данные о ценах и объемах, которые включены в приложение №7, таблицу 1. Коэффициенты приведены к январю 2016 года (индекс = 100).

8  
Региональный коэффициент КИ-ИИЕТ

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЕ									
	в натуральном выражении (конструктивные параметры) (таблица 1)									
	каркасно-столбовая	каркасно-балочная	каркасно-панельная	панельно-каркасная	столбчатая	столбчатая с балками	столбчатая с балками (ЖСН)	столбчатая с балками (ЖСН)	столбчатая с балками (ЖСН)	столбчатая с балками (ЖСН)
<b>Северный район</b> Республика Карелия 0,873 0,963 0,808 0,837 0,893 0,858 0,821 0,833 0,888 0,928 Республика Коми (за исключением городов) Республика Коми (за исключением городов) 1,262 1,126 1,164 1,000 1,145 1,173 0,138 1,176 1,187 1,188 Архангельская область (за исключением городов) Архангельская область (за исключением городов) 1,000 0,908 1,031 0,929 0,982 0,963 0,898 0,917 0,930 0,930 Вологодская область Вологодская область 0,850 0,784 0,815 0,827 0,790 0,800 0,813 0,842 0,827 0,844 Мурманская область Мурманская область 1,340 1,081 1,205 0,850 1,173 1,148 1,153 1,126 1,195 1,178										
<b>Северо-Западный район</b> Санкт-Петербург 1,042 0,973 1,048 0,890 1,013 1,018 1,005 1,000 1,000 1,000 Ленинградская область Ленинградская область 1,039 0,894 1,032 0,731 0,925 0,920 0,933 0,943 0,940 0,943 Новгородская область Новгородская область 0,800 0,781 0,782 0,743 0,743 0,743 0,743 0,743 0,743 0,743 Псковская область Псковская область 0,739 0,693 0,694 0,733 0,663 0,663 0,663 0,733 0,733 0,733										
<b>Центральный район</b> Брянская область Брянская область 0,728 0,489 0,603 0,719 0,616 0,712 0,703 0,733 0,731 0,686 Ивановская область Ивановская область 0,840 0,893 0,746 0,756 0,761 0,760 0,758 0,760 0,760 0,760 Калужская область Калужская область 0,840 0,767 0,757 0,753 0,754 0,760 0,763 0,763 0,763 0,763 Костромская область Костромская область 0,704 0,682 0,695 0,698 0,643 0,673 0,672 0,700 0,670 0,680 Москва Москва 1,112 0,882 1,008 0,925 1,120 1,140 1,132 1,000 1,131 1,100 Московская область Московская область 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 1,000 Смоленская область Смоленская область 0,738 0,738 0,692 0,732 0,690 0,732 0,731 0,731 0,731 0,731 Рязанская область Рязанская область 0,770 0,682 0,677 0,705 0,700 0,734 0,734 0,730 0,740 0,740 Тверская область Тверская область 0,717 0,637 0,638 0,722 0,661 0,716 0,712 0,723 0,723 0,723 Тульская область Тульская область 0,709 0,646 0,716 0,719 0,775 0,663 0,680 0,677 0,686 0,703 Ярославская область Ярославская область 0,667 0,766 0,768 0,667 0,767 0,611 0,611 0,630 0,620 0,621										
<b>Восточно-Западный район</b> Республика Марий Эл Республика Марий Эл 0,812 0,670 0,705 0,729 0,690 0,716 0,717 0,730 0,741 0,751 Республика Мордовия Республика Мордовия 0,696 0,719 0,716 0,750 0,744 0,772 0,767 0,761 0,803 0,803 Чувашская Республика Чувашская Республика 0,799 0,767 0,757 0,758 0,746 0,752 0,760 0,763 0,803 0,817 Нижегородская область Нижегородская область 0,665 0,739 0,739 0,739 0,739 0,804 0,810 0,827 0,811 0,809 Оренбургская область Оренбургская область 0,732 0,660 0,665 0,690 0,664 0,673 0,686 0,685 0,699 0,738										
<b>Центрально-Июльский район</b> Белгородская область Белгородская область 0,692 0,710 0,720 0,809 0,730 0,740 0,746 0,761 0,803 0,803 Воронежская область Воронежская область 0,699 0,707 0,772 0,699 0,800 0,806 0,814 0,823 0,827 0,832 Курганская область Курганская область 1,048 0,767 0,768 0,757 0,769 0,799 0,799 0,829 0,803 0,843 Липецкая область Липецкая область 0,771 0,730 0,699 0,759 0,713 0,731 0,737 0,734 0,753 0,764 Тамбовская область Тамбовская область 0,713 0,760 0,695 0,767 0,687 0,733 0,743 0,743 0,759 0,754										
<b>Южный район</b> Республика Каленция Республика Каленция 0,638 0,621 0,706 0,805 0,691 0,706 0,713 0,761 0,730 0,767 Республика Татарстан Республика Татарстан 0,678 0,607 0,621 0,788 0,815 0,854 0,846 0,851 0,839 0,830 Астраханская область Астраханская область 0,700 0,739 0,716 0,775 0,757 0,796 0,773 0,700 0,802 0,805 Волгоградская область Волгоградская область 0,660 0,784 0,691 0,783 0,801 0,821 0,822 0,829 0,804 0,880 Ростовская область Ростовская область 0,660 0,619 0,662 0,705 0,821 0,867 0,817 0,863 0,846 0,840 Самарская область Самарская область 0,755 0,712 0,647 0,661 0,700 0,733 0,733 0,740 0,729 0,752 Саратовская область Саратовская область 0,657 0,744 0,722 0,698 0,727 0,744 0,748 0,719 0,719 0,751 Ульяновская область Ульяновская область 0,661 0,733 0,728 0,814 0,741 0,739 0,739 0,633 0,607 0,633										

© КО-ИНВЕСТ 2019

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Коэффициент, учитывающий изменение цен с даты издания Сборника, определяется по соотношению индекса удорожания цен в строительстве по состоянию на дату оценки (июль 2020 года) к индексу удорожания цен в строительстве по состоянию на январь 2016 года.

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тульская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07305	0,08095	0,09922	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,176	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,067	1,937	2,287	2,075	2,091	2,132	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,385
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,767	4,162	3,991	4,321	4,185	4,006
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,520	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,316	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,535	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,291
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,118	7,380	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,366	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
1-й кв.	10,289	8,771	9,172	8,347	8,614	9,023	8,774
2-й кв.	10,145	9,001	8,968	8,315	8,957	8,877	8,969
3-й кв.	10,589	9,234	8,934	8,570	8,497	8,917	9,197
4-й кв.	10,934	9,474	9,065	8,766	8,670	9,213	9,470
2018 г.							
1-й кв.	11,083	9,576	9,046	8,729	8,681	9,214	9,479
2-й кв.	11,216	9,636	9,076	8,760	8,705	9,240	9,533
3-й кв.	11,304	9,810	9,168	8,924	9,841	9,452	9,644
октябрь	11,319	9,906	9,197	8,954	8,909	9,491	9,692
ноябрь	11,336	9,935	9,208	8,968	8,923	9,508	9,708
декабрь	11,351	9,951	9,221	8,982	8,935	9,524	9,718
4-й кв.	11,335	9,930	9,209	8,968	8,923	9,508	9,705
2019 г. ПРОГНОЗ							
январь	11,378	9,981	9,243	9,005	8,957	9,550	9,741
февраль	11,405	10,011	9,264	9,028	8,979	9,576	9,764
март	11,432	10,041	9,286	9,051	9,001	9,602	9,787
Волго-Вятский район							
Дата введения сметных цен, период	Удмуртская область	Республика Марий Эл	Республика Мордовия	Чувашская Республика	Кировская область	Нижегородская область	Белгородская область
01.01.1984	0,05548	0,07379	0,06365	0,06345	0,05976	0,06281	0,06727
01.01.1991	0,09012	0,12008	0,10406	0,10275	0,09789	0,10151	0,10889
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Расчет коэффициента приведен в таблице ниже.

Таблица 20 Расчет коэффициента изменения цен на СМР на март 2019

Показатель	Значение
Индекс удорожания цен по состоянию на 01.01.2016 г. для Москвы	10,028
Индекс удорожания цен по состоянию на март 2019 г. для Москвы	11,432
<b>Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от цен на дату издания справочника к ценам на дату оценки</b>	<b>1,140</b>

Источник: сборник «Индексы цен в строительстве за IV квартал 2018 г.» №106, стр. 50, расчеты Оценщика

Коэффициент на изменение цен после даты издания справочника на март 2019 составляет 1,140.

Далее рассчитан коэффициент, учитывающий изменение цен с марта 2019 года по июль 2020 года (дата оценки).

Таблица 21 Расчет коэффициента изменения цен на СМР на дату оценки

Показатель	Значение
Индекс удорожания цен по состоянию на март 2019 г.	119,813
Индекс удорожания цен по состоянию на июль 2020 г.	123,016
<b>Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве от цен на дату издания справочника к ценам на дату оценки</b>	<b>1,027</b>

Источник: сборник «Индексы цен в строительстве за IV квартал 2018 г.» №106, стр. 100, расчеты Оценщика



ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительные-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2019-2021 гг. (с учетом НДС)

2  
Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.01г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 09	57,243	4,105	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 09	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 09	63,672	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 09	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,281
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,455	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	119,813	0,201	96,597	2,491
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	120,522	0,592	98,007	1,469
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359	Сентябрь 19	121,197	0,560	99,431	1,454
Декабрь 12	95,748	5,938	64,879	0,340	Декабрь 19	121,838	0,528	100,671	1,448
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	122,444	0,497	102,325	1,442
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	123,016	0,467	103,794	1,436
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	123,553	0,437	105,278	1,430
Декабрь 13	105,390	1,184	68,905	-0,260	Декабрь 20	124,056	0,407	106,776	1,423
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	124,524	0,378	108,290	1,417
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	124,958	0,349	109,618	1,411
Сентябрь 14	104,806	1,319	67,258	-1,432	Сентябрь 21	125,358	0,320	111,361	1,405

Расчет итогового коэффициента, учитывающего изменение цен с даты издания сборника до даты оценки.

Таблица 22 Расчет коэффициента на дату оценки

Параметр	Показатель
Индекс удорожания цен с даты издания сборника по март 2019 года для Московской области	1,140
Коэффициент с марта 2019 года на июль 2020 года (на дату оценки)	1,027
<b>Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве к ценам на дату оценки</b>	<b>1,170</b>

Источник: сборник «Индексы цен в строительстве за IV квартал 2018 г.» №106, расчеты Оценщика

В таблице ниже приведен расчет затрат на строительство объектов капитального строительства.

Таблица 23 Расчет затрат на строительство Объекта оценки

Показатель	Здание 1	Объект-аналог
Объем, куб.м	176 210	129 250
Площадь, кв.м	37 000,0	23 500,0
Этажность	6-11, подземный этаж	от 4 до 6 этажей
Приведенная высота	4,8	5,5
Объект-аналог	Торгово-развлекательные центры, от 4 до 6 этажей глОЗ.11.000.0061	
Затраты на строительство объекта-аналога, руб./куб.м	7 604,0	
Класс конструктивной системы	КС-4	
Класс качества	ECONOM	
<b>Корректировки</b>		
	на высоту этажа	179,5
<b>Сумма корректировок</b>	<b>179,5</b>	
Корректировка на региональное различие	1,120	
Корректировка на различие в уровне цен (на изменение цен после издания сборника)	1,170	

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Показатель	Здание 1	Объект-аналог
Корректировка на различие в объеме		0,87
<b>Скорректированные затраты на строительство, руб./куб.м</b>		<b>8 877,3</b>
Скорректированные затраты на строительство, руб./кв.м		42 277,3
<b>Скорректированные затраты на строительство здания, руб. (без учета НДС)</b>		<b>1 564 260 284</b>

Таким образом, затраты на строительство Здания, могут быть оценены в размере 1 564 260 284руб. (без учета НДС).

**Соответственно, затраты на завершение строительства Здания могут быть оценены в размере:**

Параметр		Итого затраты на завершение строительства	Итого затраты на завершение строительства
		без НДС	829 057 951
Затраты на завершение строительства	с НДС	994 869 541	26 888

Таким образом, величина затрат на завершение строительства по данным Справочников КО-ИНВЕСТ составляет 994 869 541 рублей с учетом НДС подтверждает затраты на завершение строительства по смете, предоставленной Заказчиком (920 110 308 рублей с учетом НДС, разница около 7%).

**Таким образом, в дальнейшие расчеты величина затрат на завершение строительства принята по данным Заказчика в размере 920 110 308 рублей с учетом НДС.**

Продолжительность работ по завершение строительства Здания по данным Заказчика составляет 15 месяцев (1,25 года), включая 6 месяцев на восстановление исходно-разрешительной документации.

Специалистами департамента управления строительными проектами и строительного консультирования компании Коллиерз был проанализирован период на завершение строительства по данным Заказчика. На основании проведенного анализа был сделан вывод, что непосредственно период строительных работ может быть увеличен сроком до 1 года (плюс 6 месяцев на восстановление исходно-разрешительной документации). Таким образом, период на завершение строительства быть принят к расчету в размере 18 месяцев (1,5 года), включая период на восстановление исходно-разрешительной документации.

Норма продолжительности строительства согласно СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений» для торговых объектов, сопоставимых с оцениваемым, составляет 36 месяцев (3 года). Согласно Рекомендации по определению норм продолжительности строительства зданий и сооружений, утвержденных приказом Москомэкспертизы от 12 сентября 2012 г., рекомендуемая продолжительность строительства составляет 18,8 мес. Таким образом, учитывая степень готовности Объекта оценки, Оценщик считает возможным принять продолжительность работ по завершение строительства здания в размере 18 месяцам.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

График распределения строительных затрат на завершение строительства в течение планируемого периода строительства была принята к расчету на основании анализа данных Заказчика и полученных рекомендаций в ходе консультации с специалистами департамента управления строительными проектами и строительного консультирования компании Коллиерз.

Необходимо ответить, что смета на завершение строительства Объекта, предоставленная Заказчиком, не включает в себя затраты, связанные с возобновлением строительства. По данным специалистов департамента управления строительными проектами и строительного консультирования компании Коллиерз затраты, связанные с возобновлением строительства, могут удорожать строительство на 10%, что и было учтено в расчетах. Таким образом, величина затрат на завершение строительства была принята в расчет в размере 1 012 121 339 руб. с учетом НДС.

Ниже приведены специалисты департамента управления строительными проектами и строительного консультирования компании Коллиерз, которые консультировали Оценщика в отношении сроков проведения строительства и размера дополнительных затрат, связанных с возобновлением строительства.

Имя, фамилия Эксперта	Место работы, стаж работы в сегменте рынка Объектов оценки	Контактные данные Эксперта
Игорь Темнышев	Региональный директор департамента управления строительными проектами и строительного консультирования Colliers International, стаж работы в недвижимости > 7 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Антон Ганибаев	Старший менеджер проекта департамента управления строительными проектами и строительного консультирования Colliers International, стаж работы в недвижимости > 7 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10

График освоения инвестиций, использованный в расчетах, представлен ниже в таблице.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Таблица 24 График инвестиций

г. Москва, ул. Южнобутовская, 2	1	2	3	4	5	6	
	1	1	1	1	2	2	
	2020	2020	2021	2021	2021	2021	
	III	IV	I	II	III	IV	
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЗАТРАТЫ	(1 012 121 339)р.	3 213 000р.	3 213 000р.	402 278 136р.	301 708 602р.	201 139 068р.	100 569 534р.
		0,3%	0,3%	40%	30%	20%	10%

Источник: данные Заказчика, анализ и расчет Оценщика

### 8.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

#### Методология доходного подхода

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяют два основных метода: *метод прямой капитализации* и *метод дисконтирования денежных потоков*.

**Прямая капитализация** переводит величину годового дохода в стоимость объекта недвижимости одним арифметическим действием:

$$V = \frac{NOI}{R}$$

где V – стоимость;

NOI – будущий годовой доход от объекта;

R – коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации используется тогда, когда прогнозируется, что доход от использования недвижимости будет оставаться стабильным, то есть не будет изменяться с течением времени. В случае если прогнозируется будущее изменение дохода (на протяжении анализируемого периода), используется метод дисконтированных денежных потоков.

**Метод дисконтированных денежных потоков** так же, как и метод прямой капитализации, переводит будущие потоки доходов и расходов от объекта в их текущую стоимость. Однако при использовании этого метода делается прогноз доходов и расходов (с учетом их изменения) *для каждого года прогнозного периода*. Метод дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимостью определяется на основании следующей формулы:

$$NPV = \sum_{t=1}^T \frac{C_t}{(1+k_d)^{t-0.5}} + \frac{(C_{T+1} \div k_d) - b}{(1+k_d)^T}$$

где  $C_t$  – денежный поток в период времени t;

$C_{T+1}$  – денежный поток в пост прогнозный период;

$k_d$  – ставка дисконтирования;

$k_T$  – терминальная ставка капитализации;

$b$  – комиссия при продаже здания.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

Для расчета стоимости Объекта оценки был выбран метод дисконтирования денежных потоков.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

Данный метод подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

- Установление периода прогнозирования;
- Прогноз будущих доходов от объекта и эксплуатационных расходов, необходимых для его функционирования;

Данный этап можно разбить на следующие шаги:

- Оценка арендных поступлений от использования Объекта. Эта величина соответствует потенциальному валовому доходу, рассчитанному на основе допущения о полной занятости Объекта. Из этой величины затем вычитаются потери от неполной заполняемости площадей Объекта для получения величины действительного валового дохода;
- Анализ и расчет эксплуатационных расходов;
- Эксплуатационные расходы затем вычитаются из величины действительного валового дохода для получения значения **чистого операционного дохода**;
- Определение ставки дисконтирования и капитализации;
- Последним шагом является дисконтирование будущих доходов и расходов, включая стоимость реверсии (стоимость Объекта в конце прогнозного периода), для приведения их к текущей стоимости.

Расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости для целей оценки выполняется на основе следующих показателей:

**Потенциальный валовой доход (ПВД)** - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее арендуемых площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором, а также другие доходы от недвижимости (парковка, рестораны, конференц-зал, размещение рекламных щитов и т.п.).

**Потери арендной платы** - имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка. Оценка занятости площадей должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

**Действительный валовой доход (ДВД)** - предполагаемый доход при полном функционировании объекта с учетом потерь арендной платы от неполной занятости объекта и неуплаты по договорам (т.е. ПВД, уменьшенный на потери в арендной плате).

**Чистый операционный доход (ЧОД)** - рассчитывается как разность действительного валового дохода и эксплуатационных расходов.

**Эксплуатационные расходы** - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода. Эксплуатационные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на формирование резервов.

К *постоянным расходам* относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта арендаторами. Обычно это налоги на недвижимость, некоторые эксплуатационные расходы и страховые выплаты по зданию. Страхование бизнеса и личной собственности не относятся к функционированию объекта.

К *переменным* относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида объекта недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов. Это расходы на: управление; заключение договоров аренды; коммунальные расходы (канализация, вода, отопление, газ, электричество), расходы на уборку помещений, эксплуатацию и ремонт, содержание территории и автостоянки, обеспечение безопасности, маркетинг и реклама.

## Допущения анализа

В рамках доходного подхода был применен метод дисконтированных денежных потоков, учитывая тот факт, что объект на дату оценки полностью вакантен.

В данном разделе в обобщенном виде представлены допущения, использованные в финансовой модели при оценке Объекта с использованием доходного подхода (методом дисконтирования денежных потоков).

- Наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта является его использование в качестве торгово-офисного здания (см. главу «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки»).
- Основной источник дохода: сдача в аренду помещений торгового и офисного назначения.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

- Период прогнозирования в рамках метода дисконтированных денежных потоков принят равным 4 годам.
- В постпрогнозном (5-ом) году предполагается продажа Объекта в начале года по ставке капитализации, примененной к чистому операционному доходу Объекта постпрогнозного периода.
- Все расчеты, если не указано дополнительно, проведены в рублях с учетом НДС.
- Арендопригодная площадь объекта оценки определена на основании данных Технического паспорта здания, предоставленного Заказчиком.

### Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Совокупный доход от сдачи в аренду 100% площадей объекта недвижимости принято называть Потенциальным Валовым Доходом (ПВД).

По состоянию на Дату оценки оцениваемое здание представляет собой объект незавершенного строительства. Доход, который способен генерировать Объект оценки, относится к сдаче в аренду помещений торгового назначения. Предполагается, что после завершения строительных работ и ввода объекта в эксплуатацию, оцениваемое здание будет функционировать как торгово-офисный комплекс.

Арендуемая площадь Объекта оценки была определена Оценщиком на основании анализа данных Заказчика и проведенного анализа рынка.

Ниже в таблице приведена арендуемая площадь Объекта оценки с разбивкой по типу.

Таблица 25 Арендуемая площадь Объекта оценки

Тип помещений	Арендуемая площадь, кв.м	Источник
Супермаркет	1 800	Анализ Оценщика
Кинотеатр	2 235	Данные Заказчика
Торговая галерея	13 812	Анализ Оценщика
Офисы	1 796	Данные Заказчика
<b>Итого</b>	<b>19 643</b>	

Источник: данные Заказчика, анализ Оценщика

Арендуемая площадь кинотеатра были приняты в расчет по данным Заказчика. Площадь офисных помещений также была принята к расчету на основании данных Заказчика.

Для целей определения площади супермаркета Объекта оценки были проанализированы поэтажные планы Объекта, предоставленные Заказчиком. На основании проведенного анализа совместно со специалистами стратегического консалтинга компании Коллиерз, Оценщик определил возможное расположение и площадь данного типа арендатора. При этом учитывалась возможность обеспечения загрузки товаров, а также типичная площадь супермаркета для районных торговых центров.

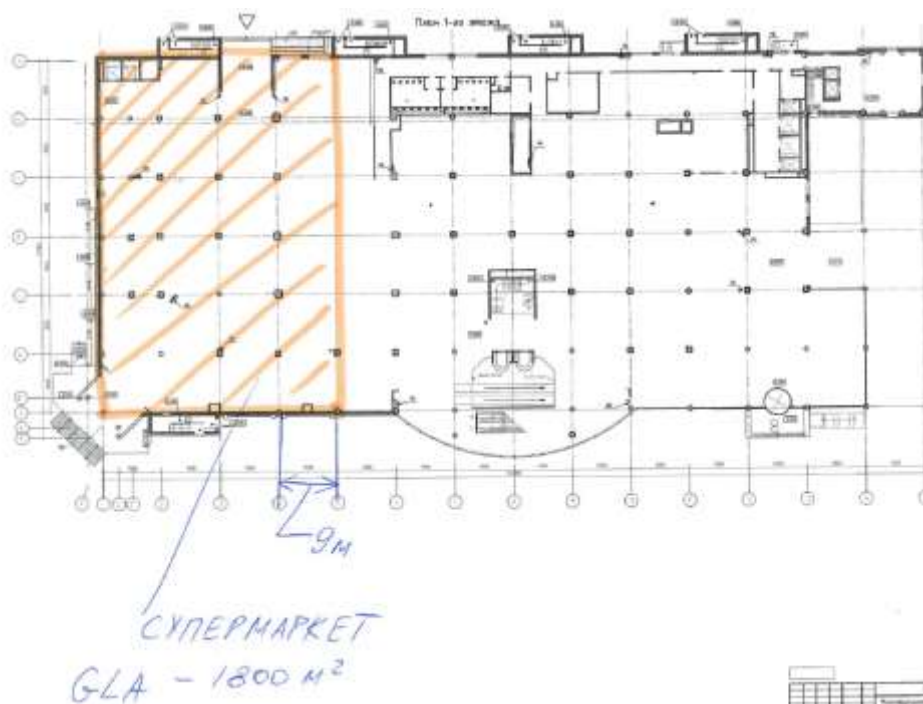


Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

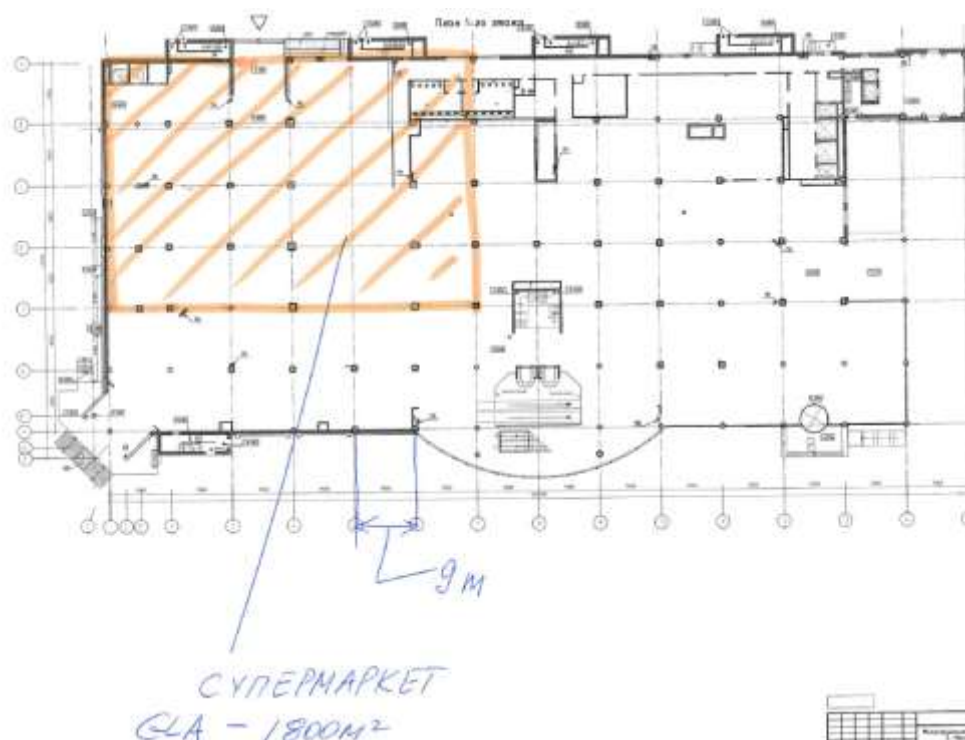
Таким образом, площадь супермаркета была определена в размере 1 800 кв. м +- 10%.

Ниже приведена возможная локация помещения супермаркета на плане 1-го этажа.

Вариант 1.



Вариант 2



В таблице ниже приведены сведения об привлечённых экспертах.

Имя, фамилия Эксперта	Место работы, стаж работы в сегменте рынка Объектов оценки	Контактные данные Эксперта
Владислав Николаев	Региональный директор департамента стратегического консалтинга Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Вадим Игошин	Заместитель регионального директора департамента стратегического консалтинга Colliers International, стаж работы в недвижимости > 7 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10

Площадь торговой галереи была принята в расчет на основании общей наземной площади объекта оценки за вычетом офисных площадей, площади супермаркета и кинотеатра, с учетом коэффициента отношения общей арендуемой площади к общей наземной площади торговых центров. Коэффициента отношения общей арендуемой площади к общей наземной площади торговых центров был определен расчетным путем на основании данных, имеющихся в распоряжении Оценщика, и составил 66%. Расчет приведен в таблице ниже.

Объект	Адрес	GBA без парковки	GLA	Отношение GLA к GBA без парковки, %
ТЦ «Республика»	г. Казань ул. Петербургская, д. 9	19 525,40	12 913,63	66%
ТЦ «Москворечье»	Москва, Каширское шоссе, д. 26	27 250,00	17 187,00	63%
ТЦ «ВиВа»	Москва, ул. Поляны, д. 8	29 847,00	22 286,00	75%
ТДЦ «Тульский»	Москва, Большая Тульская улица, д. 11	4 500,00	3 080,00	68%
ТЦ «Порт Находка»	Санкт-Петербург, Тепловозная улица, д. 31	10 784,40	7 053,89	65%
ТЦ «Французский бульвар»	Санкт-Петербург, бульвар Новаторов, д. 11, к. 2	16 416,10	11 296,39	69%
<b>Среднерыночное значение</b>				<b>66%</b>

## АНАЛИЗ СТАВОК АРЕНДЫ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Определение арендной ставки для помещений супермаркета

Рыночная ставка аренды для помещений супермаркета была определена на основании анализа рынка, Исследования Компании Коллиерз (приведено в Приложении к настоящему Отчету), а также внутренней базы (фактические данные), имеющейся в распоряжении Оценщика. В связи с тем, что внутренняя информация является коммерческой тайной, она не может быть приведена в Отчёте в полном объеме.

Расчет ставки аренды на помещения супермаркета приведен в таблице ниже.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Супермаркет	Ставка аренды за кв.м в год, без НДС, ОРЕХ	Возмещение ОРЕХ, руб. в год, без НДС	Источник
Продуктовый супермаркет GLA 1 200 – 1 800 кв.м	15 000	2 000	Исследование Компании Коллиерз
ТРЦ, между ТТК и МКАД, Супермаркет GLA около 1500 кв.м	16 000	2 150	Внутренняя база Оценщика
ТРЦ, между ТТК и МКАД, Супермаркет GLA около 1500 кв.м	16 500	2 100	Внутренняя база Оценщика

*Источник: анализ и расчеты Оценщика*

Таким образом, ставка аренды для помещений супермаркета была принята к расчету на минимальном уровне в размере 15 000 рублей за кв. м в год, без НДС и эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Размер возмещаемых эксплуатационных расходов принят к расчету в размере 2 000 рублей за кв. м в год, без НДС. Принятые в расчет значения ставки аренды и возмещения ОРЕХ для супермаркета коррелируют со среднерыночными значениями ставок аренды для данного формата площадей в приведенном в рамках данного Отчета анализе рынка торговой недвижимости г. Москвы.

Таким образом, совокупная ставка аренды за помещения супермаркета была принята в расчет в размере 20 400 кв. м арендуемой площади с учетом НДС, ОРЕХ, без коммунальных платежей  $((15\ 000 + 2\ 000) * 1,2 = 20\ 400)$

### Определение арендной ставки для помещений кинотеатра

Согласно среднерыночным данным, текущая практика сдачи в аренду помещений кинотеатров предусматривает как один из способов установление ставки аренды как % от товарооборота.

Наименование показателя	Процент от ТО	Источник
Кинотеатр	8-12%	CBRE, 1 квартал 2020 г
Кинотеатр (2 500 – 5 000 кв. м)	8-12%	Knight Frank, 1 квартал 2020 г.

По данным ведущих консалтинговых компаний в сфере коммерческой недвижимости ставка аренды на помещения кинотеатров в современных торговых центрах, установленная как % с ТО находится в диапазоне 8-12%. Для целей настоящего расчета ставка аренды для помещения кинотеатра Объекта была принята на уровне нижней границы указанного диапазона.

Для определения арендной платы за помещения кинотеатра в размере 8% с товарооборота Оценщиком был исследован рынок кинотеатров для установления среднерыночных показателей выручки.

**Таблица 8-1 Определение ставки аренды**

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Пояснение
Общая площадь кинокомплекса, кв. м	кв. м	2 235	Данные Заказчика
Количество кинозалов	ед.	6	Данные Заказчика
Средняя стоимость одного билета, руб.	руб.	312	См. табл. ниже
Посещаемость одного кинозала	чел./год	36 681	См. табл. ниже
Прогнозная выручка от продажи билетов, руб.	руб.	68 655 623	Кол-во кинозалов * Стоимость билета * Посещаемость кинозала
Прогнозная выручка кинобара, руб.	руб.	41 310 734	Прогнозная выручка * 60% (см. табл. ниже)
Итого прогноз выручки кинотеатра, руб.	руб.	109 966 356	Сумма выручки
Ставка платежа с товарооборота	%	8%	Рыночные данные

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение	Пояснение
Ставка аренды, руб./кв. м в год без учета НДС		4 000	

Источник: расчет Оценщика

Примечание: согласно п.20 ст.149 Налогового кодекса РФ, услуги, оказываемые организациями, осуществляющими деятельность в сфере культуры и искусства, не облагаются НДС.

Таблица 8-2 Прогноз средней стоимости билета, а также роста стоимости билета

Москва	Посещаемость, млн.	Доход от продажи билетов, млн руб.	Средняя стоимость билета, руб.
2017	38,2	12 212,0	320
2018	38,0	12 325,2	324
2019	39,7	12 384,4	312
2020	38,9	12 474,5	321
2021	37,4	12 583,5	336
<b>Среднее значение роста стоимости билета</b>			<b>1,3%</b>

Источник: исследования «НЕБАФИЛЬМ RESEARCH», расчеты Оценщика

Таблица 8-3 Прогноз посещаемости кинозала

Москва	Кинотеатры	Кинозалы	Посещаемость одного кинозала в год
2018	141,0	864,0	43 981
2019	148,0	934,0	42 505
2020	156,0	1 006,0	<b>38 668</b>
2021	165,0	1 078,0	<b>34 694</b>
2022	174,0	1 152,0	н.д.
<b>Среднее значение</b>			<b>36 681</b>

Источник: исследования «НЕБАФИЛЬМ RESEARCH», расчеты Оценщика

Таблица 8-4 Доля выручки кинобара в % от продажи билетов.

Сеть	Доля выручки кинобара	В % от продажи билетов
"Каро"	30-40%	54%
"Синема Стар"	35%-40%	60%
"Премьер-Зал"	30-50%	67%
<b>Среднее значение</b>		<b>60%</b>

Источник: <https://www.rbc.ru/ins/business/31/07/2015/55b9287a9a794734be4cfb2a>, расчеты Оценщика

Исследование «НЕБАФИЛЬМ RESEARCH» приведено в Приложении 2.

Таким образом, ставка аренды для кинотеатра была принята в расчет в размере 4 000 руб. за кв. м арендуемой площади в год без учета НДС, возмещения ОРЕХ и коммунальных платежей. Уровень возмещения ОРЕХ был принят к расчету в размере 1 250 руб. за кв. м арендуемой площади в год без учета НДС по данным маркетингового исследования Компании Коллиерз.

Принятая в расчет ставка аренды для помещений кинотеатра коррелирует со среднерыночными данными, приведенными в обзоре рынка торговой недвижимости и таблице ниже.

Кинотеатр	ставка аренды за кв.м в год, без НДС, орех	Возмещение орех, руб. в год, без НДС	Источник
Многозальный кинотеатр GLA 2 500 – 4 000 кв. м	4 000	1 250	Маркетинговое исследование Коллиерз
ТРЦ, между ТТК и МКАД, Кинотеатр GLA около 1300 кв. м	3 000	1 000	Внутренняя база Оценщика
Кинотеатр	5 000 – 8 000		CBRE, 1 квартал 2020 г.
Кинотеатр (2 500 – 5 000 кв. м)	0 – 6 000		Knight Frank, 1 квартал 2020 г.

Подготовлено для:  
Банк «ТРАСТ» (ПАО)

Таким образом, для помещений кинотеатра в расчет принята ставка аренды в размере **5 250 руб.** за кв. м арендуемой площади в год, включая ОПЕХ, без учета НДС и коммунальных платежей или **6 300 руб.** за кв. м арендуемой площади в год с учетом НДС, ОПЕХ, без учета коммунальных платежей

#### **Определение арендной ставки для помещений галереи Объекта оценки**

Базовая арендная ставка для помещений галереи Объекта была определена с использованием методики сравнительного подхода. В качестве базового при анализе ставки аренды для помещений галереи был выбран блок площадью из диапазона 100-250 кв. м.

Для определения среднерыночной ставки аренды на помещения торговой галереи Объекта были подобраны Аналоги помещениям Объекта оценки, то есть помещения, удовлетворяющие следующим критериям:

- помещения в торговых зданиях;
- базовый блок площадью из диапазона 100-250 кв. м;
- расположение на территории г. Москвы, за пределами МКАД или между ТТК и МКАД (на незначительном удалении от МКАД).

Расчет средних рыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

Таблица 26 Расчет среднерыночной ставки аренды для помещений торговой галереи Объекта (блок 100 – 250 кв. м)

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Адрес	ул. Южнобутовская, 2	Воскресенское поселение, проезд Чечерский, 51	р-н Южное Бутово, Веневская ул., 6	б-р Дмитрия Донского, 1
		Бунинская аллея · 2 мин. на транспорте	Бульвар Адмирала Ушакова · 3 мин. Пешком	Бульвар Дмитрия Донского, 600 м Улица Старокачаловская, 700 м
Наименование объекта		<b>ТЦ Бутово Молл</b>	<b>ТРЦ Витте Молл</b>	<b>ТРЦ Северное сияние</b>
Площадь помещения	100-250	100	331	300
Этаж расположения		3-й этаж	2-й	1-й этаж
Ставка аренды в месяц			799 917 Р	900 000
Ставка аренды за кв.м в год	27 207 Р	29 500 Р	29 000 Р	36 000 Р
НДС		да	да	да
Эксплуатационные платежи		да	да	да
Коммунальные платежи		нет	нет	нет
Источник		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/162812446/">https://www.cian.ru/rent/commercial/162812446/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovoy_ploschadi_v_butovo_1918931823">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_torgovoy_ploschadi_v_butovo_1918931823</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300_m_1980223044">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_300_m_1980223044</a>
<b>Корректировки</b>				
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>29 500 Р</b>	<b>29 000 Р</b>	<b>36 000 Р</b>
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>29 500 Р</b>	<b>29 000 Р</b>	<b>36 000 Р</b>
Тип ставки		предложение	предложение	предложение
Корректировка на тип ставки		-10,0%	-10,0%	-10,0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>26 550 Р</b>	<b>26 100 Р</b>	<b>32 400 Р</b>
<b>Дата предложения</b>		июль, 2020	июль, 2020	июль, 2020
Корректировка на дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>26 550 Р</b>	<b>26 100 Р</b>	<b>32 400 Р</b>
Местоположение ТЦ	за МКАД, р-н Ю.Бутово рядом со станцией метро, окружение - жилая застройка	за МКАД, р-н Новое. Бутово на удалении от станции метро, окружение - жилая застройка	за МКАД, р-н Ю.Бутово на удалении от станции метро,, окружение - жилая застройка	за МКАД, р-н Ю.Бутово рядом со станцией метро, окружение - жилая застройка
Пешеходные потоки	средняя	средняя	средняя	средняя
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Этаж расположения	средний этаж	3-й этаж	2-й	1-й этаж

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент зависимости ставки от этажа	0,78	0,78	0,78	1
Корректировка на этаж расположения		0,0%	0,0%	-22,0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>26 550 ₽</b>	<b>26 100 ₽</b>	<b>25 272 ₽</b>
<b>Площадь блока, в.м</b>	100-250	100	331	300
коэффициент площади	1	1	1,04	1,04
Корректировка на площадь блока		0,0%	3,8%	3,8%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>26 550 ₽</b>	<b>27 104 ₽</b>	<b>26 244 ₽</b>
<b>Парковка</b>	организованная	организованная	организованная	организованная
коэффициент парковки	1	1	1	1
Корректировка на тип ставки		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>26 550 ₽</b>	<b>27 104 ₽</b>	<b>26 244 ₽</b>
<b>Среднее значение величины ставки аренды, за кв.м в год, включая НДС, орех, без коммунальных платежей</b>	<b>26 600 ₽</b>			

*Источник: расчеты Оценщика*

## ОПИСАНИЕ ПРОВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

В качестве базы расчетов принималась ставка аренды по объектам-аналогам, включая НДС, эксплуатационные расходы, не включая коммунальные платежи.

Целью проведения корректировок является учет и нивелирование влияния тех характеристик объектов-аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик Объекта оценки. При расчете ставок аренды проводились следующие корректировки.

### Объем передаваемых прав

Все выбранные объекты-аналоги предлагаются в аренду. Учитывая сопоставимость объекта оценки и выбранные аналогов, корректировка по данному параметру не вводилась.

### Условия финансирования

Под условиями финансирования в данном Отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки. Так как условия аналогичные, корректировка не требуется.

**Корректировка на тип цены.** Расчеты основаны на ставках предложений, доступных на открытом рынке. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты недвижимости по более высоким ставкам с возможностью предоставления скидки при уторговывании.

Величина скидки на торг при аренде торговых помещений по данным Сборника рыночных корректировок (СРК-2020), под. ред. Е.Е. Яскевича, 2020 – 5,0%, по данным Справочник оценщика недвижимости Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2018 – 9,2% (коллективное мнение экспертов-оценщиков), по данным справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, ABN Group, 2020 – 10,51%.

Таблица 27 Корректировка на торг

Источник информации	Скидка на торг		
	Минимальное значение	Максимальное значение	Среднее значение
Сборник рыночных корректировок (СРК-2020), под. ред. Е.Е. Яскевича, 2020	4,0%	6,0%	5,0%
Справочник оценщика Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2018	8,6%	9,7%	9,2%
Справочник ABN Group, 2020	5,26%	14,05%	9,71
<b>Скидка на торг (принятая в расчетах)</b>			<b>10%</b>

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Принимая во внимание сложившуюся экономическую ситуацию в стране и на рынке коммерческой недвижимости Москвы, Оценщик принял величину скидки на торг на уровне среднего значения максимального значения диапазонов в размере 9,71% или



10% (округленно) как наиболее вероятное значение в текущих рыночных условиях

### 1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2020 г., %

Высший класс	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2020 г.	4,4	7,2	5,2	8,1	4,9	8,7	5,9	10,0	10,3

### 8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

### 1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,52	6,23	14,58
Арендная ставка специализированных объектов торгового назначения (ТК, ТЦ, ТРК, ТРЦ и т.д.)	9,71	5,26	14,05

**Корректировка на дату предложения / сделки.** Все объекты сравнения актуальны на дату оценки, в связи с чем данная корректировка для аналогов не применялась.

**Корректировка на местоположение (интенсивность пешеходных потоков).** Цена торговой недвижимости зависит от ее места расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения недвижимости для потенциальных пользователей и прочих факторов.

Объект оценки расположен рядом со станцией метро, в составе ближайшего окружения - жилая застройка. Объект оценки характеризуется средними пешеходными потоками.

Аналог 1 – расположен на удалении от метро (станция метро «Бунинская аллея» удалена около 1,7 км от аналога). В ближайшем окружении Аналога 2 – новый строящийся жилой комплекс «Новое Бутово», жилой микрорайон «Южное Бутово» расположен менее 200 м от аналога. Следует отметить, что несмотря на удаленность от метро, отсутствие в ближайших жилых микрорайонах торговых центров, обеспечивает Аналогу 1 – пешеходные потоки на среднем уровне.

Аналог 2 и 3 расположен рядом с метро в окружении жилой застройки, недалеко от Объекта оценки и имеет сопоставимый с Объектом средний уровень пешеходных потоков.

Таким образом, корректировки Аналогов по данному параметру не требуется.

**Корректировка на этаж расположения.** Помещения торговой галереи Объекта оценки расположены с 1 по 4 этаж. Доля помещений торговой галереи, расположенных на 1 этаже, составляет (в соответствии с данными Заказчика по разбивке арендуемой площади по этажам) – 18% от помещений всей торговой галереи. Размер корректировки был определен по данным Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под редакцией Лейфера Л.А., 2018.

Таким образом, Аналог 3 был скорректирован на 22% в сторону понижения (0,78/1-1=-22%).

Расчет корректировки на этаж расположения приведен ниже.

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж расположения	1-3 этаж	3-й этаж	2-й	1-й этаж
Коэффициент	0,78	0,78	0,78	1
<b>Корректировка на этаж расположения</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-22,0%</b>

Таблица 113

Этаж расположения		г. Москва (цены/арендные ставки)			
		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,29	1,34	1,41
	2 этаж и выше	0,78	1,00	1,04	1,10
	цоколь	0,75	0,96	1,00	1,05
	подвал	0,71	0,91	0,95	1,00

**Корректировка на общую площадь.** Как правило, ставка аренды 1 кв. м помещения большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к ставке аренды 1 кв. м объектов необходимо ввести поправку в случае их различия с объектом оценки по площади. В качестве базового,

выбран блок площадью, находящейся в диапазоне от 100 до 250 кв. м. Выбранные объекты-аналоги отличаются от базового блока, в связи с чем требуется корректировка. Расчет корректировки проводился на базе Справочника оценщика - 2018 под ред. Лейфера Л.А.

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

Ниже в таблице отражен расчет корректировок для каждого из аналогов на основе вышеприведенной информации. Поскольку площадь Аналогов 2 и 3 находится близко к нижней границе диапазона площадей (250-500 кв. м) в расчет был принят коэффициент в размере 1,04 (как 1/2 от 1,08).

Таблица 28 Корректировки на разницу в площади

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь блока	100-250	100	331	300
Коэффициент площади	1	1	1,04	1,04
<b>Корректировка</b>		<b>0,0%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,8%</b>

#### Корректировка на парковку.

У всех объектов-аналогов, как и у Объекта оценки есть организованный паркинг, поэтому корректировка не требуется.

Остальные различия в характеристиках сравнимых объектов рассматриваются нами как несущественные. При заключительном расчете рыночной стоимости Объекта оценки, вклад каждого из Аналогов определялся экспертным мнением Оценщика на соответствие Аналогов Объекту оценки. В рамках настоящего расчета всем Аналогам были присвоены равные веса.

Таким образом, на дату проведения оценки (27 июля 2020 года) среднерыночная арендная ставка для помещений торговой галереи Объекта оценки площадью из диапазона 100-250 кв. м, может быть определена в размере **26 600 рублей** за кв. м арендуемой площади в год с учетом НДС и ОПЕХ, без учета коммунальных платежей.

#### Определение арендной ставки для офисных помещений Объекта оценки

Базовая арендная ставка для офисных помещений Объекта была определена с использованием методики сравнительного подхода. В качестве базового при анализе ставки аренды для офисных помещений был выбран блок площадью из диапазона 150-200 кв. м, исходя из существующих планировок Объекта.

Для определения среднерыночной ставки аренды на офисные помещения Объекта были подобраны Аналоги помещениям Объекта оценки, то есть помещения, удовлетворяющие следующим критериям:

- офисные помещения в офисных центрах;
- офисный блок площадью из диапазона 60-200 кв. м;
- расположение на территории г. Москвы, за пределами МКАД или между ТТК и МКАД (на незначительном удалении от МКАД).

Расчет средних рыночных ставок аренды для помещений Объекта приведен ниже.

Таблица 29 Расчет среднерыночной ставки аренды для офисных площадей Объекта (блок 150 – 200 кв. м)

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Адрес	ул. Южнобутовская, 2	Куликовская ул., 12	ЮАО, р-н Чертаново Южное, Дорожная ул., 60	ЮАО, р-н Чертаново Южное, Дорожная ул., 60Б
Метро		Бульвар Дмитрия Донского, 15 минут пешком	Аннино · 8 мин. пешком Улица Академика Янгеля · 29 мин. Пешком	Аннино · 8 мин. Пешком
Наименование объекта		<b>Деловой центр Куликовский</b>	<b>БЦ «Аннино Плаза»</b>	<b>БЦ «Аннино Плаза»</b>
Площадь помещения	150-200	66	150	200
Местоположение	за МКАД	за МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД
Ставка аренды в месяц		81 048 Р		
Ставка аренды за кв.м в год	15 234 Р	13 200 Р	14 000 Р	15 500 Р
НДС		да	да	да
Эксплуатационные платежи		да	да	да
Коммунальные платежи		да (кроме эл.энергии)	да	да
Источник		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190794481/">https://www.cian.ru/rent/commercial/190794481/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/227146202/">https://www.cian.ru/rent/commercial/227146202/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224919296/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224919296/</a>
<b>Корректировки</b>				
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>12 144 Р</b>	<b>12 880 Р</b>	<b>14 260 Р</b>
Передаваемые права		аренда	аренда	аренда
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>12 144 Р</b>	<b>12 880 Р</b>	<b>14 260 Р</b>
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>12 144 Р</b>	<b>12 880 Р</b>	<b>14 260 Р</b>
Тип ставки		предложение	предложение	предложение
Корректировка на тип ставки		-10,0%	-10,0%	-10,0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>10 930 Р</b>	<b>11 592 Р</b>	<b>12 834 Р</b>
<b>Дата предложения</b>	Дата оценки – 27 июля 2020 г.	июль 2020	июль 2020	июль 2020
Корректировка на дату предложения		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>10 930 Р</b>	<b>11 592 Р</b>	<b>12 834 Р</b>
Местоположение		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>		<b>10 930 Р</b>	<b>11 592 Р</b>	<b>12 834 Р</b>
<b>Площадь блока, в.м</b>	150-200	91,6	130	60
коэффициент площади	1	0,91	1	0,91
Корректировка на площадь блока		-9,0%	0,0%	-9,0%

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС		9 946 Р	11 592 Р	11 679 Р
Парковка	организованная	организованная	организованная (многоуровневая)	организованная
коэффициент парковки	1	1	1	1
Корректировка на тип ставки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, за кв.м в год, включая НДС		9 946 Р	11 592 Р	11 679 Р
<b>Среднее значение величины ставки аренды, за кв.м в год, включая НДС</b>	<b>11 100 Р</b>			

Источник: расчеты Оценщика

## ОПИСАНИЕ ПРОВЕДЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

В качестве базы расчетов принималась ставка аренды по объектам-аналогам, включая НДС, эксплуатационные расходы, не включая коммунальные платежи. Для этих Аналоги были скорректированы на наличие коммунальных платежей в ставках аренды, в случае необходимости.

Величина коммунальных платежей в ставке аренды была определена на базе Справочника оценщика -2018 под ред. Лейфера Л.А.

Размер коммунальных платежей был определен в размере 8,0% от валового дохода, как среднее значение диапазонов коммунальных платежей в сопоставимых объектах (на рисунке ниже выделены красной рамкой)

**Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников**

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
<b>Доля коммунальных платежей</b>			
1	<a href="https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html">https://www.restate.ru/material/ekspluatatsiya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluatatsii-sistema-83649.html</a>	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (водо-, тепло -, газо -, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	<a href="http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf">http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf</a> (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	<a href="https://www.im.ru/articles/6918.html">https://www.im.ru/articles/6918.html</a>	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

При этом доля расходов на электроэнергию в коммунальных расходах составляет 70% (данная величина была определена Оценщиком на основании фактических данных, имеющихся в его распоряжении).

В состав ставок аренды Аналогов 1, 2, 3 включены коммунальные платежи (Интернет оплачивается отдельно). Таким образом, ставки предложения данных Аналогов были скорректированы в сторону понижения на 8%.

Целью проведения корректировок является учет и нивелирование влияния тех характеристик объектов-аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик Объекта оценки. При расчете ставок аренды проводились следующие корректировки.

В процессе расчета рыночной ставки аренды на офисные помещения Объекта, к объектам-аналогам в случае необходимости были применены те же корректировки, что и при расчете рыночной ставки аренды для помещений торговой галереи

Объекта. В связи с этим Оценщик счел возможным не приводить повторно описание корректировок к ценам предложений Аналогов при расчете рыночной стоимости ставки на офисные помещения Объекта оценки, которые уже были приведены выше.

**Корректировка на общую площадь.** Как правило, ставка аренды 1 кв. м помещения большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Таким образом, к ставке аренды 1 кв. м объектов необходимо ввести поправку в случае их различия с объектом оценки по площади. В качестве базового, выбран блок площадью, находящейся в диапазоне от 100 до 250 кв. м. Выбранные объекты-аналоги отличаются от базового блока, в связи с чем требуется корректировка. Расчет корректировки проводился на базе Справочника оценщика - 2018 под ред. Лейфера Л.А.

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

Ниже в таблице отражен расчет корректировок для каждого из аналогов на основе вышеприведенной информации.

**Таблица 30** Корректировки на разницу в площади

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь блока	150-200	91,6	130	60
Коэффициент площади	1	0,91	1	0,91
<b>Корректировка</b>		<b>-9,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-9,0%</b>

Таким образом, на дату проведения оценки (27 июля 2020 года) среднерыночная арендная ставка для офисных помещений Объекта оценки площадью из диапазона 150-200 кв. м, может быть определена в размере **11 100 рублей** за кв. м арендуемой площади в год с учетом НДС и ОПЕХ, без учета коммунальных платежей.

### РАСЧЕТ ПВД

Расчет рыночной величины ПВД по состоянию на дату оценки приведен в таблице ниже.

**Таблица 31** Расчет ПВД по рыночным данным

Профиль помещения	GLA кв. м	Среднерыночная ставка аренды за кв. м в год, с НДС и ОПЕХ, не включая коммунальные платежи	ПВД в год, с НДС
Супермаркет	1 800	20 400	36 720 000
Кинотеатр	2 235	6 300	14 080 500
Галерея	13 812	26 600	367 405 584
Офисы	1 796	11 100	19 935 600
<b>Итого</b>	<b>19 643</b>	<b>22 094</b>	<b>438 141 684</b>

Источник: анализ и расчеты Оценщика



### ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ ПВД

Прогноз изменения среднерыночных ставок аренды выполнен на основании прогнозируемого уровня инфляции в России от таких источников, Министерство экономического развития РФ, международное аналитическое агентство EIU, Oxford Economics. Прогноз изменения ставок аренды выполнен для периода в 5 лет.

**Таблица 32 Прогноз изменения среднерыночных арендных ставок на помещения объекта оценки, по прогнозным годам относительно базового года**

Календарный год	2020	2021	2022	2023	2024
Прогнозный год	1	2	3	4	5
МЭР-базовый	103,7%	104,0%	104,0%	104,0%	104,0%
EIU	104,0%	104,1%	104,1%	104,0%	104,0%
Oxford Economics	103,5%	104,1%	103,6%	103,9%	103,8%
<b>Среднее значение</b>	<b>103,7%</b>	<b>104,1%</b>	<b>103,9%</b>	<b>104,0%</b>	<b>103,9%</b>

Источник: анализ Оценщика

### Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовый доход представляет собой потенциальный валовой доход, уменьшенный на величину неизбежных потерь, которые могут быть связаны с неполным использованием («недозагрузкой») площадей.

Согласно текущей практике рынка, в новых торговых центрах применяются скидки и специальные условия на период выхода на полную загрузку. Как правило, скидки предоставляются арендаторам торговой галереи. Период предоставления скидок составляет от 1 года до 3-х лет, в зависимости от площади торгового центра.

Для Объекта оценки период предоставления скидок был принят к расчету в размере 1,5 года. Размер скидок на первый год составил 30%, на последующие 0,5 года – 15%.

### Прогноз по сдаче в аренду помещений

По состоянию на Дату оценки все помещения объекта вакантны.

В расчетной модели было заложено, что при грамотной маркетинговой политике, первичное заполнение помещений арендаторами до среднерыночных показателей, характерных для торговых объектов, расположенных на территории Москвы.

Согласно рыночной практике на дату открытия торгового центра помещения крупных якорных арендаторов сданы. Это было учтено в расчетах. График заполнения помещений представлен в следующей таблице.

**Таблица 33 Прогноз по сдаче в аренду помещений, вакантных на дату оценки**

Период модели (квартал)	7	8	9	10	11	далее
Супермаркет	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Кинотеатр	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Торговая галерея	40%	50%	60%	70%	80%	85,7%
Офисы	20%	30%	50%	70%	80%	85,7%

Источник: прогнозы Оценщика

**Постоянная недозагрузка для помещений, которые пересдаются либо впервые сдаются в аренду по рыночным условиям**

Рыночный уровень недозагрузки помещений офисных помещений и помещений торговой галереи Объекта оценки принят на уровне 14,3), что характерно для офисно-торговых объектов, располагающихся на территории Москвы.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%   15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%   16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%   14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%   12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%   15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%   15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%   16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%   19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%   14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%   13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%   16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%   16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%   15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%   15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%   15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%   17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%   16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%   16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%   15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%   15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%   15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%   17,7%

Величина постоянной недозагрузки для помещений супермаркета и кинотеатра рассчитана исходя из типичного срока договора аренды, равного 7 годам. При условии заблаговременного поиска нового арендатора собственником, период неполучения арендных платежей (предоставление арендных каникул) может составить 3 месяца. Следовательно, значение постоянной недозагрузки для помещений супермаркета и кинотеатра составит 10,7% (3 месяца/84 месяца).

Таблица 8-34 Заполняемость Объекта

Год	Постоянная заполняемость
Супермаркет	89,3%
Кинотеатр	89,3%
Торговая галерея	85,7%
Офисы	85,7%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

### Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход от коммерческого использования Объекта оценки в течение прогнозного периода определялся как действительный валовой доход, уменьшенный на величину постоянных, переменных и иных расходов, связанных с владением Объектом недвижимости.

### Переменные расходы

#### Коммунальные платежи

В расчетах учтены коммунальные расходы в первый прогнозный год (на период проведения восстановительных работ) по данным Заказчика, далее по

среднерыночным данным на базе Справочника оценщика «Офисно-торговая недвижимость и сходные с ней типы недвижимости», 2018 под ред. Лейфера Л.А.

**Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников**

Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарии
<b>Доля коммунальных платежей</b>			
1	<a href="http://www.restate.ru/materials/kapluataciya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspuatacijsistemy-83649.html">http://www.restate.ru/materials/kapluataciya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspuatacijsistemy-83649.html</a>	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (вода, тепло, газ, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	<a href="http://way.ru/Upload/bulletins/235/3_235_Емельянов_CityMails_OP_106-107.pdf">http://way.ru/Upload/bulletins/235/3_235_Емельянов_CityMails_OP_106-107.pdf</a> (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Mails PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	<a href="https://www.im.ru/articles/89183.html">https://www.im.ru/articles/89183.html</a>	5%-7%	оплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5-7% валового дохода для бизнес центров класса B и C
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Ниже в сводной таблице приведены данные по доли коммунальных платежей в валовом доходе, которые могут применимы к Объекту оценки.

**Таблица 35 Доля коммунальных расходов в валовом доходе**

Значение	Среднее
6%-8%	7%
4%-5%	4,50%
8%	8%
<b>Значение, принятое в расчеты</b>	<b>6,5%</b>

Источник: сборник оценщика под ред. Лейфера Л.А., «Офисно-торговая недвижимость и сходные с ней типы недвижимости», анализ Оценщика

После проведения восстановительных работ учтено, что арендаторы возмещают собственнику здания потребление ресурсов пропорционально занимаемой площади. В модели учтено также, что собственник несет расходы по оплате коммунальных платежей в части вакантных помещений.

#### Расходы на управление и эксплуатацию

Согласно данным Заказчика, в текущем состоянии затраты на эксплуатацию Объекта оценки составляют 4 277 632 рубля с НДС в год. Ниже приведена разбивка данной суммы по статьям.

Наименование	Значение показателя. в год с НДС
Теплоснабжение	843 596
Электроснабжение	450 295
Водоснабжение, водоотведение	303 768
Техническое обслуживание и ремонт оборудования	326 005
Прочие операционные расходы	14 400
Уборка помещений и территории	
Техническое обслуживание и ремонт оборудования	126 000
Охрана объекта	2 213 568
<b>Итого</b>	<b>4 277 632</b>

После ввода Объекта в эксплуатацию размер эксплуатационных расходов был принят к расчету на уровне среднерыночных данных в размере 3 859 руб. в год за кв. м арендуемой площади с учетом НДС.

На основании данных Сборника рыночных корректировок (СРК-2020), под. ред. Е.Е. Яскевича и составила 5 210 руб./кв.м арендопригодной площади с учетом НДС.

#### 1.4. СРЕДНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ОПЕРАЦИОННЫХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 60. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 620	6 410	4 523
	Эксплуатационные расходы	5 712	4 632	2 971
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 340	7 800	5 876
	Эксплуатационные расходы	6 644	5 210	4 010
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 120	2 840	2 010
	Эксплуатационные расходы	2 430	2 012	1 508
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	7 110	5 910	3 910
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 790	6 324	4 970
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 478	2 123	1 590
	Эксплуатационные расходы	1 943	1 711	1 134
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 880 – 2 921	1 578 – 2 635	1 120 – 2 108

\* Расценки для класса «B» и «C» для офисных и торговых помещений снижаются по Московской области на 13 – 18% по сравнению с Москвой. Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 61. Структура операционных расходов

Наименование	Операционные ОР	
	Постоянные ОР	Переменные ОР
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляция и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстрознашиваемых элементов недвижимости

Поскольку коммунальные платежи возмещаются арендаторами, величина расходов на эксплуатацию была откорректирована на величину коммунальных платежей, которые по данным справочника ABN-Consult составляют 21% от общей сумма операционных расходов или 25,93% от общей суммы расходов на эксплуатацию (за вычетом постоянных расходов) Таким образом, величина расходов на эксплуатацию составляет  $5\,210 \times 25,93\% = 3\,859$  руб./кв.м в год.

Расходы на эксплуатацию включают в себя расходы на управление, а также резерв на замещение.

#### 14. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	8
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	5
Расходы на страхование	6
Расходы на управление	14
Коммунальные платежи	21
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	12
Резерв на замещение	15
Итого	100

Таким образом, величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) была принята к расчету в размере 3 593 руб. в год за кв. м арендуемой площади с учетом НДС.

#### Коммунальные платежи

В расчетах учтены коммунальные расходы по вакантным помещениям по среднерыночным данным на базе Справочника оценщика «Офисно-торговая недвижимость и сходные с ней типы недвижимости», 2018 под ред. Лейфера Л.А.

**Структура составляющих арендной ставки по данным открытых источников**  
Таблица 167

№	Ссылка	Значение	Комментарий
<b>Доля коммунальных платежей</b>			
1	<a href="https://www.restate.ru/materials/kapitaciya-vedvizhimos-glava-10-stoimost-eksploatacijsistema-83649.html">https://www.restate.ru/materials/kapitaciya-vedvizhimos-glava-10-stoimost-eksploatacijsistema-83649.html</a>	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (вода, тепло, газ, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	<a href="http://nway.ru/Upload/bulleten/235/3_235_Емельянов_CityMails_OP_106-107.pdf">http://nway.ru/Upload/bulleten/235/3_235_Емельянов_CityMails_OP_106-107.pdf</a> (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Mails PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	<a href="https://www.im.ru/articles/6918.html">https://www.im.ru/articles/6918.html</a>	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

Ниже в сводной таблице приведены данные по доли коммунальных платежей в валовом доходе, которые могут применимы к Объекту оценки.

**Таблица 36 Доля коммунальных расходов в валовом доходе**

Значение	Среднее
6%-8%	7%
4%-5%	4,50%
8%	8%
<b>Значение, принятое в расчеты</b>	<b>6,5%</b>

Источник: сборник оценщика под ред. Лейфера Л.А., «Офисно-торговая недвижимость и сходные с ней типы недвижимости», анализ Оценщика

После проведения восстановительных работ учтено, что арендаторы возмещают собственнику здания потребление ресурсов пропорционально занимаемой

площади. В модели учтено также, что собственник несет расходы по оплате коммунальных платежей в части вакантных помещений.

### Постоянные расходы

#### Налог на имущество

Налог на имущество рассчитан на основании Закона города Москвы «О внесении изменений в Закон города Москвы от 5 ноября 2003 года №64 «О налоге на имущество организаций».

Согласно ст. 2 указанного закона «Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, устанавливается в следующих размерах:

- 2020 год – 1,7%,
- 2021 год – 1,8%,
- 2022 год – 1,9%,
- 2022 год и далее – 2,0%.

На дату проведения оценки Объект оценки представляет собой объект незавершенного строительства. Кадастровая стоимость будущего торгового центра в прогнозном периоде была принята в расчет в размере рыночной стоимости на дату ввода Объекта в эксплуатацию за вычетом кадастровой стоимости земельного участка (кадастровый номер 77:06:0012000:505) в размере 1 755 810 627 рублей. Кадастровая стоимость коммерческих объектов пересматривается не чаще 1 раза в 3 года. В связи с этим кадастровая стоимость будущего торгового центра в постпрогнозном периоде была принята в расчет в размере стоимости реверсии Объекта оценки за вычетом кадастровой стоимости земельного участка (кадастровый номер 77:06:0012000:505) в размере 2 144 633 366 рублей

#### Платежи за землю

Заказчиком были предоставлены данные по земельным платежам на дату проведения оценки, которые приведены в таблице ниже.

**Таблица 8-37 Земельные платежи Объекта оценки на дату проведения оценки**

Расчет налога на землю	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый квартал	77:06:0012000:505	77:06:0012004:016	77:06:0012004:006
Кадастровая ст-ть зем. уч., руб.	278 945 127,00	154 963 900,00	39 491 556,00
Ставка арендной платы, % от кадастровой стоимости	12,00	1,50	1,50
Примечание	Повышенный процент налога в связи с нарушением сроков строительства		
<b>Аренда земли, (руб/год)</b>	<b>33 473 415,24</b>	<b>2 324 458,50</b>	<b>592 373,34</b>

*Источник: анализ Оценщика*

Данные земельные платежи были учтены на период завершения строительства и ввода Объекта оценки в эксплуатацию. Далее, земельные платежи были приняты в

расчет в соответствии с действующим законодательством. Учитывая, что земельные участки, имеющие кадастровые номера 77:06:0012004:016 и 77:06:0012004:16 и предоставленные в аренду на период строительства, расположены в непосредственной близости к Объекту оценки, также существующий торговый центра частично заходит на один из участков, Оценщиком сделано допущение, что договора аренды на выше обозначенные земельные участки будут переоформлены после завершения строительства для целей эксплуатации торгового объекта, что было учтено в земельных платежах.

Кадастровая стоимость земельных участков была определена на основании открытой информации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)). В таблице ниже приведен расчет земельных платежей в отношении Объект оценки.

**Таблица 8-38 Земельные платежи Объекта оценки**

Расчет налога на землю	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Кадастровый квартал	77:06:0012000:505	77:06:0012004:016	77:06:0012004:006
Кадастровая стоимость зем. уч., руб.	278 945 127руб.	140 748 942руб.	39 491 556руб.
Площадь земельного участка, кв. м	9 315 кв. м	4 723 кв. м	1 300 кв. м
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	29 946руб.	29 801руб.	30 378руб.
Ставка арендной платы, % от кадастровой стоимости	1,50%	1,50%	1,50%
<b>Аренда земли, (руб/год)</b>	<b>4 184 177руб.</b>	<b>2 111 234руб.</b>	<b>592 373руб.</b>

*Источник: анализ Оценщика*

#### **Расходы на страхование**

Расходы на страхование Объекта приняты в расчет в уровне 0,1% от стоимости замещения (которая была определена в рамках анализа затрат на завершение строительства Объекта оценки), что соответствует среднерыночным данным.<sup>4</sup> Стоимость замещения Объекта оценки составила 1 564 260 284 рубля, без учета НДС. Таким образом, затраты на страхования составят 1 564 260 рублей в год.

<sup>4</sup> <https://urexpert.online/nedvizhimost/nezhilaya/kommercheskaya/strahovanie.html>

#### Условия заключения договоров в 10 самых популярных компаниях

Название страховой компании	Страховая программа	Страховой тариф/% страховой суммы
Росгострах	Росгострах-Бизнес-Имущество	0,06%
СОГАЗ	Страхование имущества	от 0,11-0,93%
Ингосстрах	Страхование от огня и других опасностей коммерческих предприятий	от 0,005-4,8%
РЕСО-Гарантия	РЕСО-Офис, РЕСО-Индустрия	от 5 тыс. рублей
АльфаСтрахование	АльфаОфис	от 4 тыс. рублей
ВСК	Страхование имущества предприятий	от 0,2%
Согласие	Страхование имущества предприятий	0,010-0,020%
ВТБ страхование	Страхование имущества предприятий	0,03-0,70%
Уралсиб страхование	Страхование имущества предприятий	от 3 тыс. рублей
МСК	Страхование имущества предприятий	от 0,1%

#### Брокерские услуги

По данным брокеров компании Коллиерз Интернешнл, вознаграждение брокера за услуги по сдаче в аренду составляет 8,33% от годовой арендной платы. Эта величина составляет месячную арендную плату (1 / 12). В модели предполагается, что вопросами сдачи в аренду помещений в течение прогнозного периода будет заниматься управляющая компания, содержание которой учтено в переменных операционных расходах. В постпрогнозный период предполагается, что вопросами сдачи в аренду помещений будут заниматься как наёмными брокеры, так и сам собственник здания.

Наиболее вероятный уровень стоимости брокерских услуг по продаже Объекта оценки в пост прогнозный период составит 2% от стоимости продажи. Величина затрат на брокерские услуги по продаже имеет зависимость от стоимости продаваемого объекта. Как правило, чем меньше стоимость объекта, тем больше устанавливается процент на услуги брокеров. И наоборот, чем больше стоимость объекта, тем меньший процент запрашивают брокеры за их услуги. Величина затрат на брокерские услуги была определена на основе консультаций со специалистами компании Коллиерз Интернешнл.

#### Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Ставка капитализации в оценке недвижимости отражает взаимосвязь между доходом от объекта и его стоимостью и учитывает в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала. На развитых рынках, где доступна информация о доходе, который способен генерировать объект недвижимости и стоимости его продажи, возможен расчет ставки капитализации на основе действительных рыночных данных путем расчета ставки по объектам-аналогам.

Принятый коэффициент капитализации составляет 11,5%, что соответствует максимальному значению из диапазона значений коэффициента капитализации для



офисно-торговых объектов, пре Москвы представленному в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. – 2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные с ней типы недвижимости. Максимальное значение диапазона ставки капитализации обусловлено тем, что на момент прогнозирования доходов не было утвержденной концепции торгового комплекса, предварительные договоры аренды отсутствовали. Оцениваемое торговое помещение было построено более 10 лет назад, не соответствует современным требованиям рынка, таким образом, не может быть отнесено к премиальным объектам торговой недвижимости.

Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет и границы  
интервалов по отдельным городам<sup>10</sup>

Таблица 40

Текущая доходность при сдаче в аренду, по мнению сотрудников банков на активном рынке.			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости			
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Ростов-на-Дону	-	-
2	Краснодар	-	-
3	Москва	10,8%	10,1% - 11,5%
4	Уфа	11,5%	9,9% - 13,1%
5	Красноярск	-	-
6	Екатеринбург	-	-
7	Ставрополь	11,4%	9,7% - 13,1%
8	Новосибирск	-	-
9	Тула	12,3%	11,2% - 13,4%
10	Санкт-Петербург	11,2%	10,1% - 12,2%
11	Саратов	12,3%	10,9% - 13,6%
12	Хабаровск	11,8%	10,1% - 13,5%
13	Иркутск	11,2%	9,4% - 13,0%
14	Челябинск	12,0%	10,1% - 14,0%
15	Самара	10,8%	8,8% - 12,7%
16	Московская область	-	-

Ставка капитализации используется для определения стоимости предполагаемой продажи Объекта в конце прогнозного периода.

Переход от ставки капитализации к ставке дисконтирования осуществлен с помощью модели Гордона, которая базируется на предположении о росте стоимости актива с одинаковым темпом по схеме сложных процентов. Зависимость между ставкой дисконтирования и ставкой капитализации отражается следующей формулой:

$$R_0 = Y_0 - g, \text{ где}$$

$R_0$  – коэффициент капитализации;

$Y_0$  – ставка дисконта;

$g$  – долгосрочный темп изменения стоимости актива.

Долгосрочный темп роста для Объекта был принят на уровне среднего темпа роста доходов и составил 4%.

Таким образом, ставка дисконтирования для операционного периода торгового комплекса составляет:

$$Y_0 = R_0 (11,5\%) + g (4\%) = 15,5\%.$$

Для определения ставки дисконтирования для инвестиционного периода, необходимо учесть дополнительные риски, возникающие в строительстве объекта.

Определение дополнительных рисков, учитывающих стадию строительства Объекта, произведено на основании данных экспертного опроса. В опросе принимали участие специалисты компании Colliers International, которые имеют богатый опыт реализации проектов торговой недвижимости на различных стадиях строительства. Данные об экспертах приведены в таблице ниже.

#### Данные об экспертах

Имя, фамилия Эксперта	Место работы, стаж работы в сегменте рынка Объектов оценки	Контактные данные Эксперта
Вероника Лежнева	Региональный директор департамента исследований Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Анна Меркель	Директор департамента инвестиционных услуг Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(812) 718-36-18, Санкт-Петербург, Волынский перуб., 3а

Описание и величины возможных рисков приведены в таблице ниже.

#### Дополнительные риски к ставке на операционный период

Стадия реализации проекта	Средний диапазон надбавки за риски	Факторы влияния	Надбавка, установленная для Объекта	Пояснение
Стадия строительства	1-8%	Учитываются: - сложность и продолжительность строительных работ, - стадия строительства, возможные трудности при подведении коммуникаций и организации развязок	8%	- строительство не начато, получено разрешение на строительство, согласована смета затрат, проведен тендер на услуги генерального подрядчика, получены ТУ на подключение, заключен предварительный договор с якорным арендатором
Стадия ИРД	5-10%	Учитывается: - наличие исходно-разрешительной документации (ГЗК, ГПЗУ, разрешение на строительство, проработка концепции)		
Стадия земля	10-15%	Учитываются: - планы девелопера по смене категории земли и разрешенного использования, - как соотносятся планы девелопера с текущим ПЗЗ и т.д.		

Дополнительные риски, обусловленные стадией реализации проекта на стадии строительства, согласно приведенной выше градации, составляют 1-8%. При этом, можно условно разделить на стадии:

- Существует значительное отставание от графика работ, происходит смена генерального подрядчика, выявлены нарушения в процессе СМР, которые требуют дополнительных вложений, принято решение о смене концепции, ТЭПов проекта 5-8%,
- Получено ГПЗУ, основные параметры проекта определены – 4,5-5%,
- Получено ГПЗУ и ТУ на подключение коммуникаций, определены допустимые мощности – 3,5-4,5%,
- При наличии ГПЗУ и ТУ, получено разрешение на строительство, согласован или на стадии согласования договор с генеральным подрядчиком, смета затрат определена и согласована с генеральным

подрячком, заключен договор с якорным или несколькими арендаторами – 3,5-2,5%,

- Стадия строительных работ, параллельное заключение предварительных договоров аренды (до 60% GLA перед открытием торгового центра) – 1-2,5% в зависимости от стадии готовности.

Учитывая стадию проекта, дополнительный риск оценен на уровне 3,5%.

Таким образом, ставка дисконтирования для инвестиционного периода составляет 19%.

Расчет стоимости Объекта методом дисконтирования денежных потоков представлен в Приложении 3.

Таким образом, стоимость Объекта оценки 1, полученная в рамках доходного подхода, по состоянию на **27 июля 2020 года с учетом НДС**, составляет округленно:

**RUB 662 000 000 (RUB 17 892 за кв. м общей площади).**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО № 7).

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему конструктивному решению, для которых не существует рынка или возможности извлечения дохода от эксплуатации, либо для объектов с незначительным износом. При определении износа велика доля экспертных суждений, поэтому к результатам затратного подхода, как правило, относятся с долей осторожности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Вместе с тем, при условии развитого рынка сравнительный подход позволяет наиболее точно определить стоимость объекта при наличии сопоставимых объектов. Считаем, что этот подход имеет существенный вес при решении об окончательной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого метода определяются по следующим критериям:

- учет влияния рыночной ситуации;
- наличие необходимой информации;
- учет специфики объекта;
- учет цели оценки.

В данном Отчете проведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки исключительно в рамках доходного подхода.

**Таблица 39** Согласование результатов по расчету рыночной стоимости Объекта оценки

Наименование показателя	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Весовой коэффициент	Обоснованный отказ	Обоснованный отказ	100%
<b>Рыночная стоимость</b>	-	-	<b>662 000 000руб.</b>
<b>Итоговая стоимость, руб. с учетом НДС</b>	<b>662 000 000 руб.</b>		

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, на основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки 1 по состоянию на 27 июля 2020 года с НДС, с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением:

**662 000 000 (Шестьсот шестьдесят два миллиона) рублей с учетом НДС, что составляет (17 892 рубля за кв. м общей площади).**

Согласно заданию Заказчика, полученный результат рыночной стоимости Объекта оценки 1 был распределен между улучшениями и земельными участками. Для целей данного расчета стоимость земельных участков была принята на уровне их кадастровой стоимости, которая является показателем рыночной стоимости, определенной методами массовой оценки.

Стоимость улучшений и земельных участков в составе рыночной стоимости Объекта оценки 1 приведена ниже.

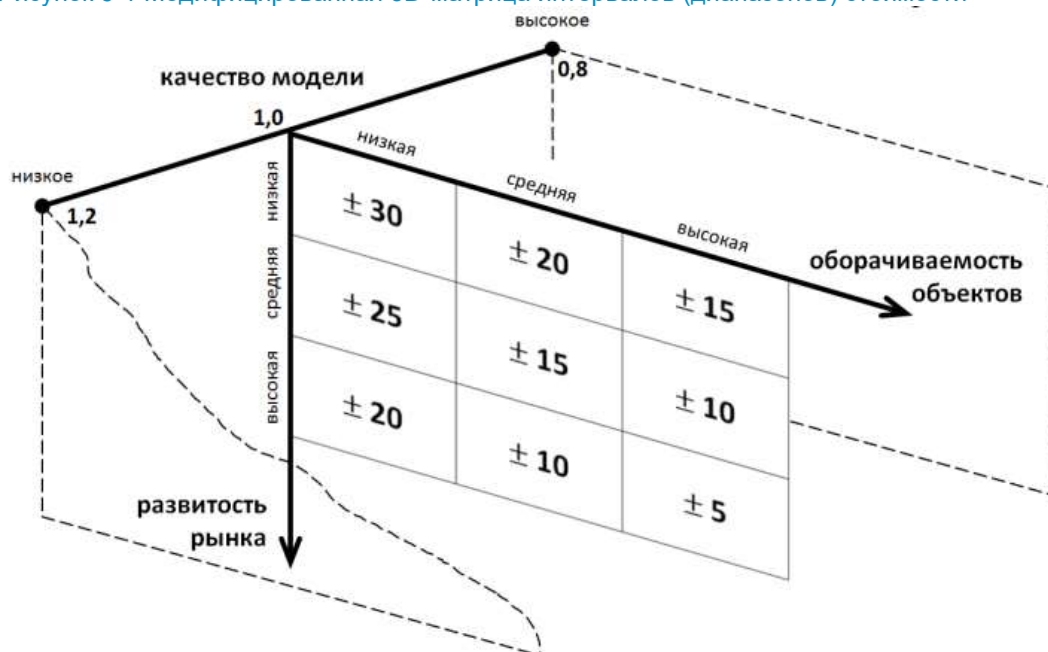
Объект оценки 1	Кадастровый номер	Стоимость, руб. с учетом НДС
нежилое здание	77:06:0012004:4414	202 814 375руб.
земельный участок	77:06:0012000:505	278 945 127руб.
земельный участок	77:06:0012004:006	39 491 556руб.
земельный участок	77:06:0012004:16	140 748 942руб.

Необходимо отметить, что в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах  $\pm 10-25\%$  (например, RICS/IPD Sale price – Valuations report - ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки - оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS).

В сложившейся ситуации исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность оценки в рамках Отчета не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как обычная.

Для определения границ интервала, в котором может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, Оценщиком была использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости.

Рисунок 9-1 Модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости



Источник: Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет»

Качество модели оценки было охарактеризовано как среднее, таким образом, применяемый коэффициент равен 1,0.

Согласно данной методике, характеристика развитости рынка определяется по следующей шкале:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Таким образом, развитость рынка находится на высоком уровне.

В свою очередь, характеристика оборачиваемости объектов определяется в соответствии с приведенными ниже условиями:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Объект оценки можно отнести к коммерческой недвижимости среднего масштаба. Соответственно, согласно приведенной выше методике, точность оценки заключена в диапазоне 15%.

Таким образом, Оценщик считает, что отличие цены сделки с Объектом оценки от результатов оценки с учетом округления может составлять до 15% как в меньшую, так и в большую сторону, детальное обоснование приведено в соответствующем разделе Отчета.

С учетом указанного выше, интервал, в который попадает рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, был определен следующим образом (с округлением):

**RUB 662 000 000 в диапазоне  $\pm 15\%$ , в том числе НДС.**

Или

**RUB 551 667 000 в диапазоне  $\pm 15\%$ , без учета НДС.**

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

Ирина Данилкина

  
Старший оценщик

Департамент оценки

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки в соответствии с федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015, №298 определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Базой для расчета ликвидационной стоимости является рыночная стоимость Объекта. Это объясняется единством основы рыночной и ликвидационной стоимостей. Ведь и рыночная и ликвидационная стоимость представляют собой меновую стоимость, то есть стоимость, которой объект обладает на рынке, а не стоимость с точки зрения определенного пользователя. Это означает, что и в случае определения ликвидационной стоимости, и в случае определения рыночной стоимости объект оценки рассматривается в качестве объекта, реализуемого на открытом конкурентном рынке, а не в каком-либо другом аспекте.

Ликвидационная стоимость обычно меньше рыночной стоимости из-за влияния трех факторов:

- ограниченности времени продажи;
- расходов, обусловленных реализацией активов;
- вынужденностью продажи – психологического аспекта, воздействующего на инициативу покупателей.

### РАСЧЕТ СКИДКИ, УЧИТЫВАЮЩЕЙ ОГРАНИЧЕННОСТЬ ВРЕМЕНИ ПРОДАЖИ

Модель расчета скидки, учитывающей ограниченность времени продажи, используемая в данном Отчете, была предложена г-м Козырем Ю.В. и опубликована в журнале «Вопросы оценки» №4/2000.

Учет влияния фактора ограничения времени продажи производится по формуле, предложенной г-м Козырем:

$$P_l(t) = \frac{P_m}{(1+y)^{\frac{(t_e-t)}{T}}}$$

где:

$P_l(t)$  – стоимость Объекта с учетом скидки на укороченный срок экспозиции;

$P_m$  – рыночная стоимость Объекта;



$y$  – среднерыночная доходность вложений в подобные объекты;

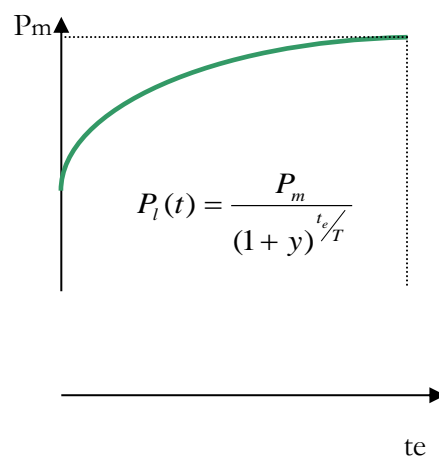
$t_e$  – время экспозиции объекта (т.е. среднее время, в течение которого происходит реализация аналогичных по параметрам объектов);

$t$  – заданное (установленное, нормативное) время продажи объекта<sup>5</sup>;

$T$  – период времени, к которому привязана ставка доходности.

Зависимость величины стоимости от времени экспозиции объекта на рынке приведена на рисунке ниже.

**Рисунок 2** Зависимость ликвидационной стоимости от времени экспозиции



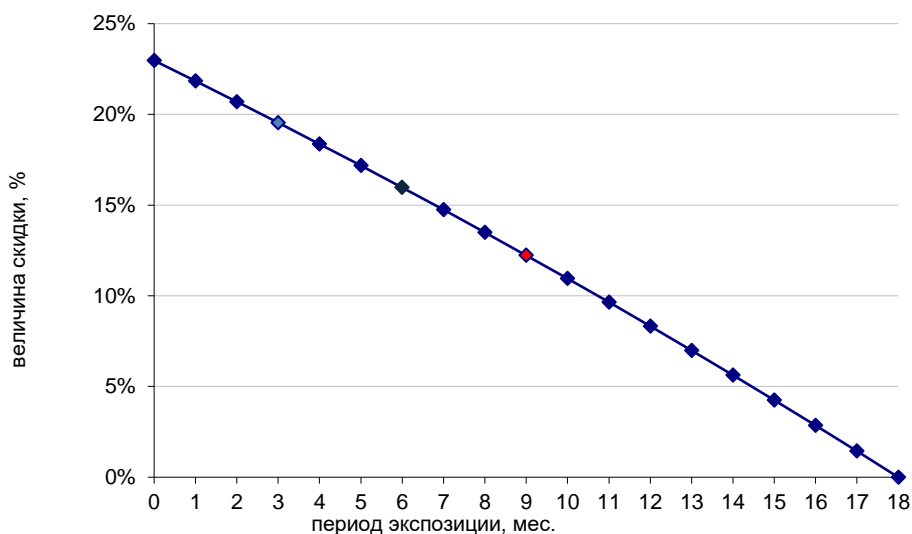
Время экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, может быть определено на дату оценки в среднем в 18 месяцев (низкий уровень ликвидности). Время срочной продажи для Объекта, как правило, определяется кредитующим банком и его внутренним регламентом. Для целей данной оценки в качестве срока быстрой реализации был принят период в **9 месяцев**.

Ставка доходности определена на уровне ставки дисконтирования для Объекта и составляет 19% годовых.

Ниже представлен график зависимости величины скидки от времени экспозиции Объекта на рынке при заданном уровне доходности:

<sup>5</sup> В модели предполагается, что  $t_e > t$

Рисунок 3 Зависимость скидки от времени экспозиции на рынке



В данном случае величина скидки, учитывающей ограниченность срока продажи, определена на уровне 12%.

#### РАСЧЕТ СКИДКИ, УЧИТЫВАЮЩЕЙ РАСХОДЫ ПРИ ПРОДАЖЕ

Ускоренная продажа объектов недвижимости происходит в основном после возбуждения процедуры банкротства. Расходы, возникающие при продаже, включают:

- вознаграждение посреднику за реализацию предмета залога (исполнительский сбор);
- комиссионные, выплачиваемые оценщикам, юристам и консультантам, готовящим процесс продажи предмета залога;
- административные издержки, требуемые до завершения ликвидации задолженности;
- охрану объекта;
- эксплуатационные расходы по поддержанию объекта в надлежащем состоянии.

Продажа осуществляется банками в соответствии с действующим законодательством. При этом величина расходов на вознаграждение посреднику, оценщикам, юристам и т.п., а также административные расходы закреплена законодательно на уровне 12%. Объем затрат на охрану объекта и эксплуатационные расходы оценивается на уровне 5%.

Таблица 40 Расчет скидки, учитывающей расходы при продаже Объекта оценки

Наименование	Значение
Судебные издержки, исполнительский сбор, комиссионное вознаграждение, административные издержки	12%
Охрана и эксплуатационные расходы	5%
<b>Итого:</b>	<b>17%</b>

### РАСЧЕТ СКИДКИ, УЧИТЫВАЮЩЕЙ ВЫНУЖДЕННОСТЬ ПРОДАЖИ

Влияние фактора вынужденной продажи учитывает психологический аспект, воздействующий на инициативу покупателей. Другими словами, потенциальные покупатели, понимая, что продавец заинтересован продать объект как можно скорее, будут стараться по возможности снизить стоимость («уторговать»). Учитывая, что в текущих рыночных условиях скидка на «уторговывание» составляет, в среднем, от 5% до 15%, для целей данного Отчета значение скидки, учитывающей вынужденность продажи, принята на уровне 5%.

### РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

В таблицах ниже представлен расчет совокупной скидки для расчета ликвидационной стоимости и итоговый расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки.

Таблица 41 Расчет совокупной скидки для расчета ликвидационной стоимости

Наименование	Значение
Скидка, учитывающая фактор ограничения времени продажи	12%
Скидка, учитывающая расходы при продаже	17%
Скидка, учитывающая вынужденность продажи	5%
<b>Итого, скидка для расчета ликвидационной стоимости</b>	<b>34%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9-3 Итоговый расчет ликвидационной стоимости Объекта оценки, руб.

Наименование	Объект оценки
Рыночная стоимость при типичном сроке экспозиции	662 000 000
Скидка, учитывающая фактор ограничения времени продажи	34%
<b>Ликвидационная стоимость</b>	<b>435 000 000 Р</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, на основании проведенного исследования и анализа Оценщик пришел к выводу, что ликвидационная стоимость Объекта оценки 1 по состоянию на 27 июля 2020 года с НДС, с учетом условий Задания на оценку и сделанных в процессе оценки допущений, может быть оценена значением:

**435 000 000 (Четыреста тридцать пять миллионов) рублей с учетом НДС, или 362 500 000 (Триста шестьдесят два миллиона пятьсот тысяч) рублей без учета НДС.**

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № СОМ15062000043**

к Договору на оказание услуг по оценке № 101-02/V-19 от «07» марта 2019 г.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ»** – зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации «27» ноября 1995 года, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3279 от «26» августа 2015 года, Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Санкт-Петербург «15» августа 2002 года за основным государственным номером 1027800000480 в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о Банке «ТРАСТ» (ПАО), местонахождение: 109004, г. Москва, Известковский переулок, дом 3, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице начальника Управления обеспечения закупочной деятельности Черновой Евгении Сергеевны, действующего на основании доверенности № 462/2019 от 03.09.2019, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерз Интернешнл»** за основным государственным номером 1027700543056, местонахождение: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10 Э/Пом/Ком, 52/1/25, 32, 37, 37А, 38, 38А, 38Б, 38В, 38Г, 38Д, в лице Регионального операционного директора Прониной Светланы Викторовны, действующего на основании доверенности 06-01/20 от 09.01.2020 г., именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны,

согласовали настоящее Задание на оценку № СОМ15062000043 к Договору на оказание услуг по оценке № 101-02/V-19 от «07» марта 2019 г.

**1. Состав объекта оценки и его характеристики:**

**Объект оценки 1.** Недвижимое имущество – нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, Южнобутовская ул., д. 2, кадастровый номер 77:06:0012004:4414 с относящимися к нему земельными участками:

Земельный участок площадью 1 300 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:006. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЬЯНС», что подтверждается Договором аренды №М-06-506996 от 14.09.2004 г.

Земельный участок площадью 4 723 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012004:016. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЬЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-507282 от 16.02.2005 г.

Земельный участок площадью 9 315 кв. м, с кадастровым номером 77:06:0012000:505. Вид права: аренда на неопределенный срок. Правообладатель ООО «ФАВОРИТ АЛЬЯНС», что подтверждается Договором аренды № М-06-019104.

Право собственности на нежилое здание принадлежит ООО «Фаворит Альянс».

**Объект оценки 2.** Доля в уставном капитале ООО «Фаворит Альянс» номинальной стоимостью 339 777 644 рубля, что составляет 100% уставного капитала ООО «Фаворит Альянс» (полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит Альянс», ИНН 7710392570, ОГРН 1027739098235, адрес местонахождения: 111250, город Москва, проезд Завода Серп и Молот, дом 10 этаж 2, помещение XXXIV, комната 89).

**2. Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки:**

Право собственности.

Правообладатель: Право собственности на здание и права аренды на земельные участки принадлежат ООО «Фаворит Альянс».

Ограничения (обременения) прав в отношении объектов недвижимости: ипотека.

**3. Цель оценки:**

Определение рыночной и ликвидационной стоимости.

**4. Предполагаемое использование результатов оценки:**

Для целей определения рыночной стоимости имущества/прав в целях их экспонирования и (или) реализации.

**5. Вид определяемой стоимости:**

Рыночная и ликвидационная стоимости.

Стоимость определяется в валюте РФ с учетом и без учета НДС (для недвижимого имущества).

**6. Иные расчетные величины, требуемые для указания в Отчете об оценке:**

Доля в уставном капитале ООО «Фаворит Альянс» номинальной стоимостью 339 777 644 рубля, что составляет 100% уставного капитала ООО «Фаворит Альянс» (полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Фаворит Альянс», ИНН 7710392570, ОГРН

1027739098235, адрес местонахождения: 111250, город Москва, проезд Завода Серп и Молот, дом 10 этаж 2, помещение XXXIV, комната 89).

- 1. Дата оценки:**  
На дату осмотра.
- 2. Особенности проведения осмотра Объекта оценки**
  - Оценка проводится с обязательным осмотром объектов, за исключением случаев, где доступ к объекту невозможен (факт невозможности проведения осмотра имущества должен быть отражен в Отчете об оценке с указанием причины отсутствия доступа к объекту оценки и оформлен в виде подписанного Акта об отсутствии доступа, который будет являться неотъемлемым приложением к Отчету об оценке).
  - Результаты осмотра отражаются в Отчете об оценке отдельным Актом осмотра, с идентификацией каждой фотографии к объекту.
  - В случае, если осмотр проводится не лично Оценщиком, в отчете об оценке данный факт должен быть отражен, с указанием лица, проводившего осмотр, в разделе, регламентированном п. 8д ФСО № 3 «информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки».
  - Осмотр проводится в соответствии с требованиями Заказчика, размещенным на официальном сайте Банка [https://www.trust.ru/about/docs/interaction\\_with\\_independent\\_valuation\\_companies/](https://www.trust.ru/about/docs/interaction_with_independent_valuation_companies/)**Контакты для организации осмотра:** нет данных.
- 3. Срок проведения оценки:**  
20 (двадцать) рабочих дней с даты начала оказания услуг по оценке, то есть с момента:
  - подписания настоящего Задания на оценку;
  - передачи Заказчиком Исполнителю необходимой информации для оказания услуг по оценке по настоящему Заданию на оценку.Исполнитель обязуется в срок проведения оценки предоставить Заказчику Отчет об оценке.
- 4. Необходимость привлечения отраслевых экспертов:**  
При необходимости проведения исследований, требующих специальных знаний, необходимо привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями.
- 5. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**
  - Исполнитель обязан уведомить Заказчика о наличии информации, не соответствующей заданию на оценку, выявленной в период анализа объекта оценки, в т.ч. влияющей на стоимость оцениваемого имущества, не отраженной в настоящем задании на оценку, и учесть данный факт при определении стоимости Объекта оценки и формировании Отчета об оценке;
  - В Отчете об оценке сделать вывод о ликвидности и сроке экспозиции.
  - В Отчете об оценке отразить степень влияния пандемии на сроки реализации и стоимость объекта.
  - Оценщик указывает наличие незарегистрированных и не переданных в залог построек на оцениваемом земельном участке, а также наличие доступа к объекту оценки, сервитуты и их влияние на логистику на территории с отражением данных фактов в стоимости оцениваемого имущества (в случае их влияния на стоимость);
  - Если по результатам осмотра имущества/анализа документации будет установлено, что характеристика «категория/разрешенное использование недвижимого имущества», не соответствует текущему использованию, Оценщик в Отчете об оценке должен отразить степень влияния данного факта на ликвидность и стоимость оцениваемого объекта, учесть данный факт при определении стоимости и указать наличие/отсутствие, связанных с вышеизложенной информацией рисков;
  - Если по результатам анализа документов/осмотра имущества будет установлено наличие зданий/сооружений/инженерных сетей, коммуникаций/оборудования, обеспечивающего функционирование, и иных объектов, зарегистрированных/незарегистрированных и/или принадлежащих третьим лицам, несоответствие качественных и количественных характеристик объекта оценки, Оценщик в Отчете об оценке должен отразить степень влияния выявленных фактов на ликвидность и стоимость Объектов оценки и учесть данные факты при определении стоимости;
  - Все ограничения (обременения), за исключением обременения залогом, влияющие на стоимость объектов оценки, должны учитываться при проведении оценки. Оценщик обязан указать факт наличия обременений в Отчете и учесть их в расчетах.
  - Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки, согласовываются с Заказчиком и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке
  - Итоговый результат оценки стоимости дополняется суждением о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость (без НДС).
- 6. Дополнительные требования к проведению оценки и предоставлению результатов:**
  - Оценка проводится в соответствии с требованиями Заказчика, размещенным на официальном сайте Банка [https://www.trust.ru/about/docs/interaction\\_with\\_independent\\_valuation\\_companies/](https://www.trust.ru/about/docs/interaction_with_independent_valuation_companies/)

- В случае, если результаты фотофиксации объекта представлены в Отчете выборочно, вместе с итоговой версией отчета в электронном виде предоставляются все имеющиеся материалы фотофиксации (с идентификацией по объектам оценки);
- Отчет об оценке составляется в двух экземплярах, при необходимости может быть запрошен дополнительный экземпляр;
- Исполнитель обязуется предоставить Заказчику Отчет об оценке вместе с положительным Заключением Саморегулируемой организации оценщиков из состава, согласованных Банком (проект отчета предоставляется Заказчику до направления в СРОО) в срок проведения оценки;
- К отчету в обязательном порядке должен быть приложен подписанный скан исходного Задания на оценку.

**1. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:**

Материалы и информация предоставляются в электронном виде. При отсутствии в распоряжении Заказчика необходимой для уточнения характеристик объекта оценки информации необходимо сделать соответствующее допущение в Отчете.

**2. Перечень информации для оценки:**

Приведен в Приложении 1.

**3. Стоимость оказания услуг по настоящему заданию на оценку:**

598 000 (Пятьсот девяносто восемь тысяч) рублей 00 копеек, в том числе, НДС по ставке 20%, в размере 99 666,67 (Девяносто девять тысяч шестьсот шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

Данное вознаграждение включает стоимость Заключения Саморегулируемой организации оценщиков из состава, согласованных Банком.

Оплата стоимости услуг Исполнителя производится в размере 100% (Сто процентов) суммы стоимости услуг в безналичной форме, платежным поручением в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания двухстороннего Акта об оказании услуг и получения счета от Исполнителя.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью Договора на оказание услуг по оценке № 101-02/V-19 от «07» марта 2019 г и выполнено в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

<b>ЗАКАЗЧИК</b>		<b>ИСПОЛНИТЕЛЬ</b>	
Банк «ТРАСТ» (ПАО)		ООО «Коллиерз Интернешнл»	
Юридический адрес:	109004, г. Москва, Известковский переулок, дом 3	Юридический адрес:	123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10, 37А, 38, 38А, 38Б, 38В, 38Г, 38Д
Почтовый адрес:	109004, г. Москва, Известковский переулок, дом 3	Почтовый адрес:	123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10, блок С
Р/с:		Р/с:	40702810500001406115
Обслуживающий банк:	ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу	Обслуживающий банк:	в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
К/с:	30101810345250000635	К/с:	30101810200000000700
БИК:	044525635	БИК:	044525700
ИНН:	7831001567	ИНН:	7728150075
КПП:	770901001	КПП:	770301001
ОГРН:	1027800000480	ОГРН:	1027700543056
Дата присвоения ОГРН:	15.08.2002	Дата присвоения ОГРН:	18.12.2002
<b>Начальник Управления обеспечения закупочной деятельности</b>		<b>Региональный операционный директор</b>	

\_\_\_\_\_ / **Е.С. Чернова** / \_\_\_\_\_ / **С.В. Пронина** /

**Приложение 1**

**Перечень информации для оценки**

**Общий перечень информации вне зависимости от объекта оценки**

<b>Наименование документации</b>	<b>Отметка предоставлен</b>
Решения суда, исполнительные листы и иные судебные документы;	Не предоставле
Действующие договоры залога, цессии и т.п (при наличии со всеми приложениями и дополнениями);	предоставлено
Расшифровка соответствующих статей баланса по каждому счету учета оцениваемого имущества (ОСВ по счетам 01 (с указанием остаточной стоимости объектов), 02 (амортизация основных средств), 08, 10, 41, 43, 03 (лизинговое имущество), 66,67 или иному счету учета имущества, в случае оценки бизнеса предоставляются расшифровки всех статей баланса) (для юридического лица)	На текущую да не предоставле

**Перечень информации для оценки недвижимости**

<b>Информация, документы</b>	<b>Отметка предоставлен</b>
<b>Для всех видов недвижимости</b>	
1. Правоустанавливающие документы, из которых может быть получена исчерпывающая информация: в виде и объеме прав на земельный участок, здание (помещение), сооружение и передаточное устройств входящие в состав объекта оценки. В т.ч., при наличии, документы, содержащие сведения о наличии обременении (ограничений) прав на объект оценки:	
<input type="checkbox"/> Выписка из единого государственного реестра недвижимости об оцениваемых объектах недвижимости;	от 21.09.2019
<input type="checkbox"/> Договор залога (ипотеки). В случае необходимости учета обременения договором залога в стоимости объекта – акт сверки суммы задолженности на дату оценки, график ее погашения;	предоставлено
<input type="checkbox"/> Договор (договоры) аренды (субаренды);	Не применимо
<input type="checkbox"/> Договор доверительного управления;	н/д
<input type="checkbox"/> Договор об охране памятника культуры (архитектуры);	Не применимо
<input type="checkbox"/> Договор установления сервитута;	Сервитут отсутствует*
<input type="checkbox"/> Определение суда об аресте имущества.	н/д
2. В отношении объектов, принадлежащих юридическому лицу - справка о балансовой стоимости (остаточной и первоначальной стоимости) объекта оценки по состоянию на последнюю отчетную дату, с указанием даты приобретения и даты последней переоценки;	н/д
3. Любые другие документы, устанавливающих количественные и качественные характеристики объек оценки, при наличии:	
<input type="checkbox"/> Дополнительные сведения, находящиеся в распоряжении у заказчика оценки (по оцениваемой собственности), которые могут повлиять на результаты услуг по оценке;	н/д
<input type="checkbox"/> Заключение инженерно-технических служб (ответственного лица) о состоянии объектов оценки;	н/д
<input type="checkbox"/> Справка управляющей и/или эксплуатирующей компании о наличии инженерных коммуникаций в нежилом помещении на дату оценки;	н/д
<input type="checkbox"/> Данные о проектных решениях и сметной стоимости объекта оценки	н/д
<input type="checkbox"/> Справка о роли объекта оценки в производственном процессе Собственника, а также о возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.	н/д
<b>Для земельных участков</b>	
4. В случае наличия проекта строительства на земельном участке – проектная документация с описанием основных параметров застройки.	н/д
5. Выписка из ЕГРН, либо кадастровый план земельного участка (при отсутствии Выписки);	Предоставлено
6. Ситуационный план земельного участка, иные карты-схемы с обозначением строений на земельном участке;	Предоставлено
7. Справка об инженерной обеспеченности участка, с указанием точек подключения и лимитов (возможно, с приложением договоров со снабжающими организациями).	н/д
8. Для земель сельскохозяйственного назначения, при наличии - финансовая и управленческая отчетность компании-владельца, а также специальные формы отчетности сельскохозяйственных предприятий;	Не применимо



<b>Для объектов капитального строительства</b>	
9. Документы технической инвентаризации (технический паспорт, выписка из технического паспорта, технический план)	Предоставлено
10. экспликация,	Предоставлено
11. поэтажный план,	Предоставлено
12. иные документы, из которых может быть получена информация об объемно-планировочных решениях оцениваемых Улучшений.	Предоставлено
14. Справка о величине эксплуатационных расходов, связанных с объектом недвижимости, за последний отчетный период. Может включать расчет размера расходов в разрезе следующих показателей (в зависимости от вида недвижимости):	
<input type="checkbox"/> налог на имущество;	н/д
<input type="checkbox"/> платежи за землю (земельный налог, арендная плата);	Предоставлено
<input type="checkbox"/> коммунальные платежи (газ, электричество, водоснабжение, канализация, теплоснабжение и т.п.);	Не применимо
<input type="checkbox"/> страховые платежи;	н/д
<input type="checkbox"/> расходы, связанные с техническим обслуживанием здания (обслуживание лифтов, содержание и обслуживание противопожарных систем и систем сигнализации, сервисных систем, средств малой механизации и технологического оборудования, дезинсекция и т.п.);	Не применимо
<input type="checkbox"/> хозяйственное обслуживание (комплексная уборка помещений здания и благоустройство прилегающей территории, вывоз мусора, очистка снега с крыш и тротуаров);	Не применимо
<input type="checkbox"/> оплата услуг круглосуточной охраны, обеспечение системы контроля доступа, обслуживание паркинга;	н/д
<input type="checkbox"/> расходы на управление зданием (если эксплуатация здания осуществляется профессиональной управляющей компанией);	Не применимо
<input type="checkbox"/> расходы на текущий ремонт;	н/д
<input type="checkbox"/> прочие расходы.	н/д
<i>При необходимости оценщик может дополнить перечень документов, приведенный в Задании на оценку учетом специфики объекта оценки оценщик может запрашивать любую требующуюся информацию и максимально четкой и детальной идентификации объекта оценки.</i>	
<i>Необходимые для проведения оценки материалы и информация могут быть предоставлены оценщику в электронном виде.</i>	
<i>Заказчик не обязан предоставлять информацию, имеющуюся в свободном доступе в открытых информационных ресурсах (данные кадастра, выписки из ЕГРЮЛ и т.п.).</i>	

#### Перечень информации для оценки бизнеса

<b>Информация, документы</b>	<b>Отметка о предоставлении</b>
<b>1. Устав Общества;</b>	н/д
<b>2. Отчет об итогах выпуска акций;</b>	Не применимо
<b>3. Структура уставного капитала на дату проведения оценки;</b>	н/д
<b>4. Сведения о начислении и выплате дивидендов за последние 3-5 лет;</b>	н/д
<b>5. Общее описание Компании (Группы компаний), ведущей бизнес:</b>	н/д
<i>Допустимо в общих чертах, не обязательно по списку, но как минимум упоминание важнейших аспектов, чтобы в целом создавалось представление о реальной деятельности Компании:</i>	
5.1. общая краткая характеристика фактической деятельности компании	н/д
5.2. история создания и развития Компании, организационная структура;	н/д
5.3. если Объект оценки является составным элементом финансовой/операционной и/или иной структуры) место Компании в составе Группы (операционные и финансовые взаимозависимости и их влияние на формирование фактических денежных потоков Компании);	н/д
5.4. характеристика основных конкурентов;	н/д
5.5. характеристика основных поставщиков;	н/д
5.6. характеристика основных покупателей;	н/д
5.7. виды и объем производимой продукции в стоимостных и натуральных единицах по каждому из видов (за период не менее 3-5 последних лет);	н/д
5.8. стратегия, структура и направления сбыта продукции, как внутри Группы так и сторонним потребителям (указать отдельно);	н/д
5.9. описание производственного цикла, краткое описание технологических процессов, информация о производственных мощностях и их фактической загрузке;	н/д
5.10. ожидаемые изменения по использованию установленных мощностей в связи с предполагаемым/фактическим вводом новых объектов;	н/д
5.11. ценообразование (структура себестоимости) по каждому из направлений сбыта (за период не менее 3-5 последних лет);	н/д

5.12.финансовые показатели, в том числе EBITDA margin, доля капитальных затрат в выручке, доля собственного оборотного капитала в выручке.	н/д	
5.13.численность сотрудников в компании;	н/д	
5.14.налоговые и таможенные режимы, в которых работает Компания;	н/д	
<b>6. Бухгалтерская отчетность с расшифровками<sup>1</sup></b>		
6.1 Приказ об учетной политике Общества на дату проведения оценки;	н/д	
6.2. Годовые отчеты Компании за последние 3-5 лет	н/д	
6.3 Годовая бухгалтерская отчетность за последние 3-5 лет:		
6.3.1. бухгалтерский баланс	н/д	
6.3.2. отчет о прибылях и убытках	н/д	
6.3.3. приложение к бухгалтерскому балансу («форма № 5»)	н/д	
6.3.4. пояснительные записки	н/д	
6.4 Бухгалтерская отчетность на последнюю отчетную дату (дату оценки):		
6.4.1. бухгалтерский баланс	н/д	
6.5.2. отчет о прибылях и убытках	н/д	
6.5 Расшифровка всех статей баланса на последнюю отчетную дату (дату оценки), в частности:		
Наименование статьи	Необходимая информация	
I. Внеоборотные активы		
Наименование актива;		
Нематериальные активы	Правоустанавливающая документация (если такая имеется);	
	Фактические затраты на приобретение (создание актива) с указанием их даты.	
Основные средства*	Реестры основных средств в табличном виде <b>в формате MS Excel</b> с указанием наименования, первоначальной и остаточной стоимости, даты приобретения, инвентарного номера.	н/д
	Указать активы, не задействованные в производственной деятельности (в частности, выделить объекты социальной сферы и проч.)	н/д
	Указать наличие активов, задействованных в производственном процессе, но принадлежащих другому лицу;	н/д
	Описание объектов незавершенного строительства и перспектив по их вводу в эксплуатацию, их влияние на деятельность компании после завершения их строительства;	н/д
	Указание активов, предполагаемых к реализации, консервации или списанию в ближайшее время.	н/д
	Указать дату последней переоценки основных средств.	н/д
Земельные участки	Правоустанавливающая документация (свидетельства о государственной регистрации прав собственности, выписки из ЕГРН либо договоры аренды);	предоставлено
	Сведения о земельных платежах (земельный налог, аренда);	н/д
Недвижимость (строения, сооружения)	Кадастровые и ситуационные планы земельных участков	предоставлено
	выписка из ЕГРП на дату оценки для объектов недвижимого имущества (допускается электронная версия);	предоставлено
	свидетельства о государственной регистрации прав на объекты недвижимости. В случае если имеются обременения – подробную информацию о виде и/или величине данных обременений;	
	действующие технические паспорта БТИ, включая экспликации, поэтажные планы.	предоставлено
	при наличии арендаторов - реестр с описанием условий и параметров договора: арендная плата с учетом или без учета НДС, с учетом или без учета эксплуатационных расходов, площадь, занимаемая арендатором, срок договора аренды (дата заключения и дата окончания договора), предполагаемый рост арендной ставки в определенный период, условия расторжения договора;	Не применимо
Машины, оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь	<b>По самым ценным позициям:</b>	
	Наименование, модель, наименование производителя;	н/д
	Описание состояния;	н/д
	Технические характеристики и область использования в производственном процессе (для основного технологического оборудования), технические паспорта;	н/д
	Для автотранспортных средств – пробег, наработка	н/д
	копии контрактов на поставку оборудования;	н/д
Незавершенное строительство	Структура данной статьи баланса (наименование, балансовая стоимость);	н/д
	Если включает недвижимость - назначение, общая площадь, строительный объем, этажность, материал конструктивов, дата начала и окончания строительства, процент готовности;	н/д
	Если оборудование к установке – его модель, дата изготовления;	н/д
	Если нематериальные активы – наименование, фактические затраты и дата совершения затрат	н/д

<sup>1</sup> Имеется информация для оценки на 30.09.2019 г. На текущую дату отсутствует.

Фин. вложения	Расшифровка статьи:	н/д
Займы	Заемщики, суммы займов, условия погашения (сроки, проценты)	н/д
Вложения в другие предприятия	Наименование, ОГРН или ИНН компании;	н/д
	Доля в уставном капитале предприятий;	н/д
	Бухгалтерская отчетность предприятий за последние 3 года и <b>расшифровка статей баланса по данной форме;</b>	н/д
Прочие внеоборотные активы	Краткое описание деятельности предприятий	н/д
	Расшифровка статьи	н/д
<b>II. Оборотные активы</b>		
Запасы	Структура данной статьи баланса;	н/д
	Выделить сумму неликвидных запасов	н/д
Затраты в незавершенном производстве	Расшифровка статьи	н/д
Расходы будущих периодов	Расшифровка статьи	н/д
Дебиторская задолженность	Наименование дебитора;	н/д
	Сумма задолженности;	н/д
	Дата возникновения и погашения задолженности;	н/д
	Обозначить просроченную задолженность: сумму, на сколько просрочена, вероятность и предполагаемые сроки погашения)	н/д
Краткосрочные фин. вложения:	Суммы вложения, условия погашения (сроки, проценты)	н/д
Прочие оборотные активы	Расшифровка статьи	н/д
<b>IV и V. Обязательства</b>		
Займы и кредиты	Кредиторы;	н/д
	Первоначальный объем и текущий баланс;	н/д
	Кредитная ставка, срок	н/д
Кредиторская задолженность	Кредиторы;	н/д
	Суммы задолженности;	н/д
	Даты возникновения и погашения;	н/д
	Если есть просроченная – сумма, на сколько просрочена, возможные штрафы и пени	н/д
Доходы будущих периодов	Расшифровка статьи	н/д
<b>Забалансовые счета</b>		
Арендованные основные средства	Расшифровка статьи	н/д
	Данные об объектах аренды, сроках, арендных ставках, арендуемых площадях (все существенные сведения, указанные в договорах аренды)	н/д
Обеспечения обязательств и платежей полученные / выданные	Расшифровка статьи.	н/д
<b>7. Бизнес-планы и проекты, разработанные Обществом (при наличии). Плановые показатели, любые прогнозы. Либо справка (письмом) об их отсутствии;</b>		н/д
<b>8. Информация о наличии обременений оцениваемых акций (долей), либо основных средств на балансе, о наличии поручительств за других лиц, не отраженных в забалансовых счетах.</b>		н/д
<i>Оценщик проводит анализ полученной информации на предмет ее полноты и достаточности для определения стоимости объекта оценки.</i>		
<i>При необходимости оценщик направляет новые запросы с целью получить дополнительные комментарии и пояснения относительно состава предоставленных документов и содержащейся в них информации об объекте оценки.</i>		

# ПРИЛОЖЕНИЕ 2. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Саморегулируемая  
Межрегиональная  
Ассоциация  
Оценщиков

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Коллиерз Интернешнл»**

ИНН 7728150075  
Адрес: 103045, г. Москва, Послевный пер., д. 5, стр. 1

Свидетельство № 994  
Дата выдачи: **27 февраля 2007 г.**

Президент НП «СМАО» *И.И. Федотов* Федотова М.А.

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

  
**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Данилкина Ирина Владимировна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4515 № 085598, выдан 22.05.2015г.  
Отделением УФМС России по гор. Москве по району Войковский  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
«01» января 2008г., регистрационный № 002524

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

Выдано «19» августа 2018 года.

Президент  С.А. Табакова

**0025431** ✱



## ПОЛИС № 7862R/776/00085/19



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 7862R/776/00085/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Данилкина Ирина Владимировна**  
ИНН 774315073211

**Адрес регистрации:** Москва, Старопетровский проезд, д.10, кв.3.

### Объект страхования:

*А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).*

*Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.*

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

*Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.*

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 300 000,00 (Триста тысяч) рублей - по всем и каждому страховому случаю, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Франшиза:** Франшиза по настоящему Договору не применяется.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

### Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "10" ноября 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут "09" ноября 2020 г. включительно.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие/бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в течение периода страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием/бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

### Страховщик:



Ивановский К.А./

ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

### Страхователь:

(Данилкина И.В.)

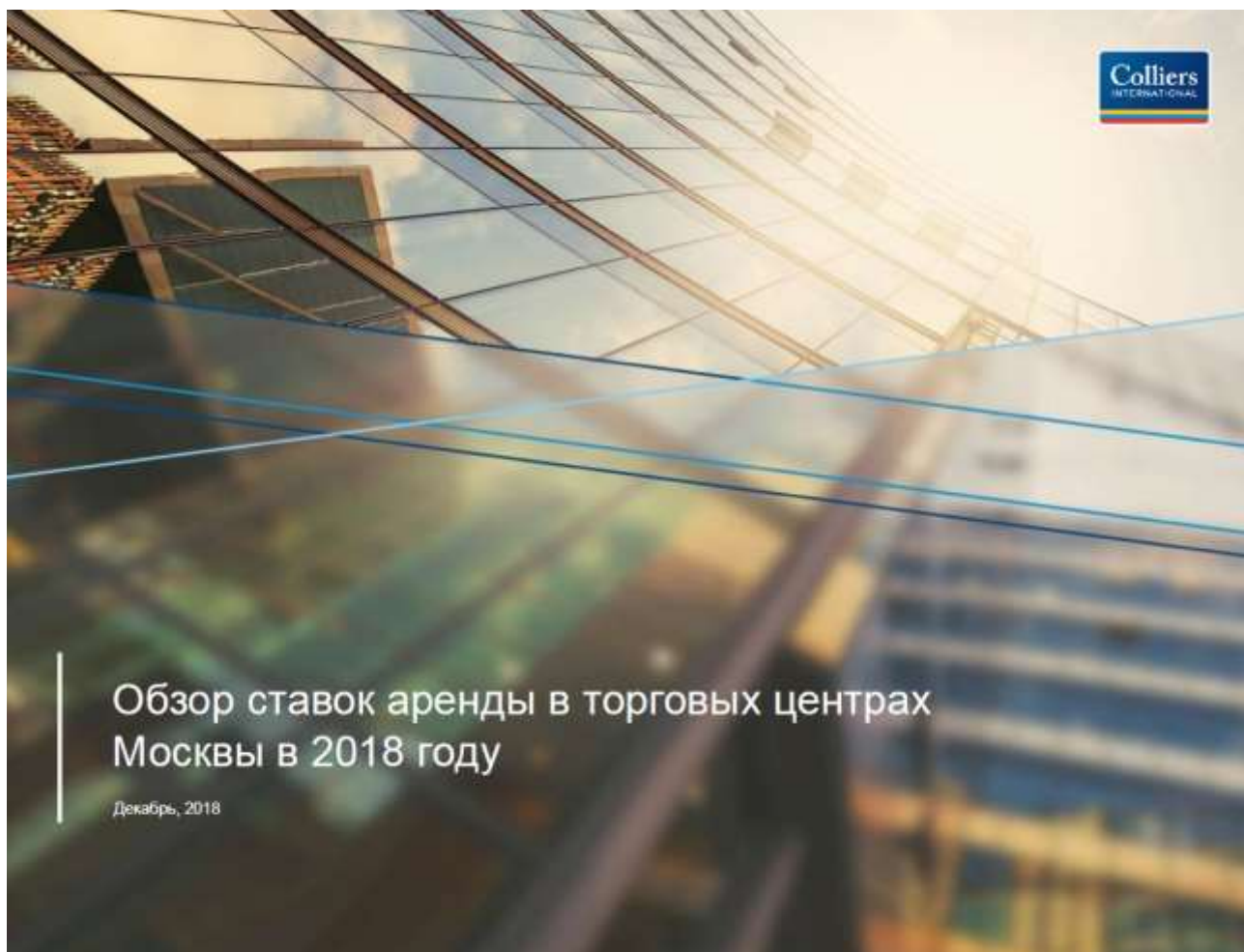
Место и дата выдачи полиса: Санкт-Петербург 01 ноября 2019 г.

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



# ПРИЛОЖЕНИЕ 3 . КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК

Исследование Компании по ставкам аренды



## Методология исследования

- Одними из ключевых факторов влияющих на ставку аренды в рамках торгового центра являются:
  - Площадь торгового центра;
  - Расположение торгового центра (расположение у ст. метро, плотность населения в зоне расположения);
  - Профиль и формат арендатора;
- В рамках данного исследования, мы провели анализ торговых центров до 35 000 кв.м
- В ходе анализа мы разделили торговые центры на 9 групп, в соответствии с местоположением и площадью торгового центра.
- Нами было выделено 3 типа торговых центров, в соответствии с арендопригодной площадью:
  - до 10 000 кв.м
  - 10 000-20 000 кв.м
  - 20 000-35 000 кв.м
- Также нами было выделено 3 типа местоположения:
  - в прямой видимости от станции метро;
  - на удалении от метро, на крупных магистралях, в окружении - высокая плотность населения;
  - на удалении от метро, на крупных магистралях, в окружении – средняя плотность населения.
- В из анализируемых ставок аренды убирались выпадающие значения, т.е. значения ставок аренды которые принципиально выше или ниже других сопоставимых объектов.

Формат торгового центра	Расположение		
	в прямой видимости от станции метро	На удалении от метро, на крупных магистралях, в окружении - высокая плотность населения	На удалении от метро, на крупных магистралях, в окружении – средняя плотность населения
до 10 000 кв.м	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Золотой Вавилон Ясенево</li> <li>• Галерея Аэропорт</li> <li>• Пражский Град</li> <li>• Коломенский</li> <li>• Метромаркет Пролетарская</li> <li>• Метромаркет Сокол</li> <li>• Галерея Аэропорт</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Метромаркет на Шаболовке</li> <li>• ТЦ Столица (ул. Самская, 8)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Солнечный I (Солнцево)</li> <li>• Солнечный рай</li> <li>• Алтуфьевский</li> </ul>
10 000 – 20 000 кв.м	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Домодедовский</li> <li>• Смоленский Пассаж</li> <li>• Мосторечье</li> <li>• Глобал-сити</li> <li>• Парус</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Нора</li> <li>• Витте Молл</li> <li>• Авантюра</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Солнечный</li> <li>• Столица в Солнцево</li> <li>• Парк (Красногорск)</li> </ul>
20 000-35 000 кв.м	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ереван Плаза</li> <li>• Район Плаза</li> <li>• Пражский Пассаж</li> <li>• Золотой Вавилон Отрадное</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• РИО Севастопольский</li> <li>• Водный</li> <li>• Выходной</li> <li>• Питал Авеню</li> <li>• Азовский</li> <li>• Перовский</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ритэйл Парк</li> <li>• Вива</li> <li>• Красный Кит (Комсомолец)</li> <li>• Фестиваль</li> <li>• Клен</li> </ul>

© Colliers International

## Торговые центры до 10 000 кв.м арендопригодной площади

ПРОФИЛЬ АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ДИМАНСИОН СРЕДНИХ СТАВОК АРЕНДЫ, РУБЛЬ/МГ/ОЦ					
		в прямой видимости от станции метро		На удалении от метро, на крупных магистралях, в пешеходной – высокой пешеходной, пешеходной		На удалении от метро, на крупных магистралях, в пешеходной – средней пешеходной, пешеходной	
		Существующие контракты	Новые контракты	Существующие контракты	Новые контракты	Существующие контракты	Новые контракты
Продуктовый супермаркет	1 200 – 1 800	20 000 – 30 000	22 000 – 30 000	17 000 – 22 000	16 000 – 25 000	15 000 – 19 000	15 000 – 19 000
	1 800 – 2 500	18 000 – 22 000	18 000 – 22 000	15 000 – 18 000	16 000 – 22 000	12 000 – 15 000	12 000 – 15 000
	2 500 – 3 500	14 000 – 18 000	18 000 – 17 000	12 000 – 18 000	12 000 – 19 000	10 000 – 13 000	10 000 – 12 000
Бытовая техника и электроника	250 – 350*	30 000 – 40 000	25 000 – 30 000	25 000 – 35 000	20 000 – 25 000	20 000 – 25 000	15 000 – 20 000
	600 – 1 000	12 000 – 18 000	12 000 – 17 000	10 000 – 14 000	10 000 – 14 000	9 000 – 12 000	9 000 – 11 000
	1 000 – 1 500	11 000 – 14 000	12 000 – 18 000	8 000 – 12 000	10 000 – 12 000	9 000 – 11 000	8 000 – 10 000
Спортивные товары	1 200 – 1 800	12 000 – 17 000	12 000 – 14 000	11 000 – 18 000	9 000 – 12 000	9 000 – 10 000	8 000 – 9 000
	700 – 1 200	14 000 – 19 000	13 000 – 15 000	12 000 – 17 000	9 000 – 13 000	9 000 – 11 000	7 000 – 10 000
	300 – 400	18 000 – 30 000	18 000 – 25 000	12 000 – 25 000	12 000 – 18 000	12 000 – 18 000	8 000 – 12 000
Детские товары	50 – 100*	40 000 – 50 000	30 000 – 40 000	35 000 – 40 000	20 000 – 25 000	18 000 – 20 000	18 000 – 20 000
	100 – 200*	30 000 – 40 000	40 000 – 50 000	40 000 – 50 000	25 000 – 30 000	20 000 – 25 000	20 000 – 25 000
	200 – 300*	20 000 – 30 000	30 000 – 40 000	30 000 – 40 000	20 000 – 25 000	15 000 – 20 000	15 000 – 20 000
Мультикатальный концепт	1 200 – 2 500	7 000 – 10 000	5 000 – 7 000	8 000 – 8 000	4 000 – 6 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000
	2 500 – 4 000	7 000 – 10 000	5 000 – 7 000	8 000 – 8 000	4 000 – 6 000	5 000 – 7 000	5 000 – 7 000
	4 000 – 7 000	-	-	-	-	-	-
Развлекательный центр	1 200 – 2 000	18 000 – 15 000	8 000 – 14 000	9 000 – 14 000	6 000 – 14 000	9 000 – 12 000	8 000 – 10 000
	500 – 1 000	7 000 – 10 000	6 000 – 8 000	8 000 – 8 000	5 000 – 7 000	6 000 – 7 000	4 000 – 6 000
	1 000 – 2 000	4 000 – 9 000	5 000 – 8 000	5 000 – 7 000	4 000 – 6 000	5 000 – 6 000	3 500 – 5 000
Арендаторы торговых галерей (одежда, обувь, и др.)	<50*	70 000 – 90 000	50 000 – 60 000	60 000 – 70 000	40 000 – 75 000	40 000 – 50 000	35 000 – 40 000
	50 – 100*	80 000 – 80 000	45 000 – 75 000	50 000 – 80 000	40 000 – 80 000	30 000 – 40 000	25 000 – 35 000
	100 – 150*	80 000 – 85 000	35 000 – 55 000	40 000 – 50 000	20 000 – 40 000	20 000 – 40 000	18 000 – 30 000
	150 – 250*	45 000 – 60 000	35 000 – 50 000	35 000 – 40 000	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	15 000 – 25 000
	250 – 500*	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	20 000 – 30 000	15 000 – 20 000	15 000 – 20 000	12 000 – 18 000
	500 – 700	25 000 – 25 000	18 000 – 20 000	15 000 – 20 000	10 000 – 15 000	10 000 – 15 000	8 000 – 15 000
	700 – 900	14 000 – 20 000	12 000 – 19 000	12 000 – 17 000	9 000 – 13 000	9 000 – 14 000	8 000 – 12 000
	900 – 1 200	12 000 – 17 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000	8 000 – 12 000	8 000 – 11 000	7 000 – 10 000
	1 200 – 1 500	12 000 – 14 000	7 000 – 11 000	7 000 – 12 000	7 000 – 10 000	6 000 – 9 000	7 000 – 9 000
	>150*	120 000 – 220 000	120 000 – 170 000	100 000 – 150 000	80 000 – 120 000	70 000 – 100 000	60 000 – 70 000
Книжка	15 – 100*	50 000 – 120 000	50 000 – 150 000	50 000 – 100 000	30 000 – 60 000	40 000 – 70 000	30 000 – 60 000
	200 – 350*	60 000 – 80 000	60 000 – 80 000	50 000 – 80 000	30 000 – 60 000	30 000 – 60 000	25 000 – 40 000
	250 – 700*	50 000 – 80 000	40 000 – 60 000	45 000 – 70 000	30 000 – 60 000	35 000 – 50 000	25 000 – 40 000
Аптека	до 100*	60 000 – 120 000	80 000 – 120 000	70 000 – 90 000	60 000 – 90 000	50 000 – 80 000	40 000 – 60 000
	100 – 200*	80 000 – 80 000	50 000 – 60 000	50 000 – 80 000	40 000 – 80 000	30 000 – 60 000	40 000 – 50 000
	>15*	200 000 – 250 000	140 000 – 170 000	150 000 – 200 000	120 000 – 150 000	100 000 – 120 000	70 000 – 90 000
Золото	15 – 50*	60 000 – 150 000	80 000 – 100 000	80 000 – 120 000	50 000 – 80 000	60 000 – 100 000	40 000 – 60 000
	200 – 400*	50 000 – 80 000	30 000 – 50 000	40 000 – 60 000	20 000 – 30 000	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000
	>15*	180 000 – 220 000	180 000 – 180 000	120 000 – 180 000	100 000 – 180 000	80 000 – 120 000	70 000 – 100 000
Сетевая связь	15 – 50*	90 000 – 140 000	70 000 – 120 000	70 000 – 120 000	60 000 – 100 000	60 000 – 80 000	50 000 – 60 000
	>15*	120 000 – 150 000	80 000 – 130 000	100 000 – 120 000	70 000 – 100 000	70 000 – 100 000	55 000 – 80 000
	50 – 100*	80 000 – 110 000	50 000 – 100 000	70 000 – 90 000	50 000 – 80 000	50 000 – 80 000	40 000 – 60 000
Искусственные цветы	50 – 100*	70 000 – 100 000	45 000 – 60 000	60 000 – 80 000	45 000 – 75 000	40 000 – 50 000	35 000 – 50 000
	250 – 500*	18 000 – 25 000	15 000 – 20 000	12 000 – 18 000	12 000 – 18 000	11 000 – 14 000	10 000 – 15 000
	500 – 1 000*	15 000 – 20 000	12 000 – 18 000	10 000 – 15 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000	8 000 – 12 000
Рестораны	<90*	80 000 – 70 000	50 000 – 70 000	40 000 – 60 000	40 000 – 60 000	45 000 – 60 000	35 000 – 45 000
	90 – 150*	50 000 – 65 000	40 000 – 60 000	35 000 – 50 000	30 000 – 40 000	30 000 – 40 000	25 000 – 40 000
	150 – 250*	25 000 – 35 000	25 000 – 40 000	15 000 – 25 000	15 000 – 25 000	14 000 – 24 000	17 000 – 25 000
Кафе	<15	80 000 – 100 000	70 000 – 90 000	60 000 – 80 000	-	80 000 – 70 000	-
	15 – 40	85 000 – 90 000	55 000 – 60 000	50 000 – 70 000	-	40 000 – 80 000	-
	40 – 70	55 000 – 70 000	55 000 – 60 000	45 000 – 60 000	-	35 000 – 50 000	-
	70 – 120	45 000 – 55 000	40 000 – 50 000	35 000 – 50 000	-	25 000 – 40 000	-
	120 – 180	45 000 – 50 000	35 000 – 45 000	-	-	25 000 – 40 000	-
Фуд-корт	<15	-	-	-	-	80 000 – 70 000	-
	15 – 40	85 000 – 90 000	55 000 – 60 000	50 000 – 70 000	-	40 000 – 80 000	-
	40 – 70	55 000 – 70 000	55 000 – 60 000	45 000 – 60 000	-	35 000 – 50 000	-
	70 – 120	45 000 – 55 000	40 000 – 50 000	35 000 – 50 000	-	25 000 – 40 000	-

\* Ставки для арендаторов расположенных на 1-ом этаже (отличаются, в зависимости от формата магазина).  
\*\* Ставки курсовая ставка минус операционные платежи (применяется только % от товарооборота). Индивидуальная ставка может быть ниже указанного значения или отсутствовать.

## Торговые центры 10 000 – 20 000 кв.м арендопригодной площади

ПРОЦЕНТ АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, кв.м	ДИАПАЗОН СРЕДНИХ СТАВОК АРЕНДЫ, РУБ./КВ. М/ГОД					
		в торгово-офисной зоне от станции метро		На удалении от метро, на крупных магистралях, в деловых районах - высокая плотность населения		На удалении от метро, на крупных магистралях, в деловых районах - средняя плотность населения	
		Существующие объекты	Новые объекты	Существующие объекты	Новые объекты	Существующие объекты	Новые объекты
Продуктовый супермаркет	1 200 – 1 800	20 000 – 30 000	22 000 – 30 000	17 000 – 22 000	18 000 – 25 000	15 000 – 18 000	15 000 – 18 000
	1 800 – 2 500	15 000 – 22 000	18 000 – 22 000	15 000 – 18 000	18 000 – 22 000	12 000 – 15 000	12 000 – 15 000
Бытовая техника и электроника	250 – 350*	30 000 – 40 000	25 000 – 30 000	20 000 – 30 000	20 000 – 25 000	20 000 – 25 000	18 000 – 20 000
	400 – 1 000*	12 000 – 18 000	12 000 – 17 000	10 000 – 18 000	10 000 – 14 000	8 000 – 12 000	8 000 – 11 000
Специальные товары	1 200 – 1 800	13 000 – 15 000	13 000 – 15 000	9 000 – 12 000	9 000 – 12 000	8 000 – 11 000	8 000 – 10 000
	1 800 – 1 000*	13 000 – 18 000	13 000 – 14 000	11 000 – 16 000	9 000 – 13 000	8 000 – 11 000	8 000 – 9 000
Детские товары	700 – 1 000	14 000 – 19 000	13 000 – 15 000	12 000 – 17 000	9 000 – 13 000	8 000 – 12 000	7 000 – 10 000
	300-400	18 000 – 30 000	18 000 – 25 000	12 000 – 25 000	12 000 – 18 000	12 000 – 20 000	12 000 – 18 000
Многоквартирный жилой комплекс	80 – 300	40 000 – 60 000	30 000 – 40 000	30 000 – 40 000	30 000 – 35 000	18 000 – 20 000	15 000 – 20 000
	400 – 1 000*	30 000 – 70 000	40 000 – 60 000	40 000 – 60 000	25 000 – 30 000	20 000 – 25 000	20 000 – 25 000
Развлекательный центр	1 500 – 2 500	7 000 – 11 000	8 000 – 7 000	8 000 – 9 000	4 000 – 8 000	5 000 – 7 000	5 500 – 4 500
	2 500 – 4 000	7 000 – 11 000	8 000 – 7 000	8 000 – 6 000	4 000 – 8 000	5 500 – 7 000	5 500 – 4 500
Арендаторы торговых галерей (одежда, обувь, и др.)	250-500	10 000 – 15 000	8 000 – 14 000	8 000 – 14 000	8 000 – 14 000	8 000 – 12 000	8 000 – 10 000
	500 – 1 000	7 000 – 11 000	4 000 – 8 000	8 000 – 8 000	5 000 – 8 000	4 000 – 7 000	4 000 – 6 000
Арендаторы торговых галерей (одежда, обувь, и др.)	1 000 – 2 000	8 000 – 10 000	8 000 – 8 000	5 500 – 7 000	4 800 – 7 000	5 000 – 6 000	3 800 – 5 000
	<50*	70 000 – 100 000	50 000 – 80 000	60 000 – 70 000	40 000 – 75 000	40 000 – 50 000	38 000 – 48 000
	50 – 100*	80 000 – 80 000	45 000 – 75 000	50 000 – 60 000	40 000 – 50 000	35 000 – 45 000	38 000 – 48 000
	100 – 150*	50 000 – 65 000	38 000 – 55 000	40 000 – 50 000	25 000 – 40 000	25 000 – 40 000	18 000 – 30 000
	150 – 250*	45 000 – 60 000	38 000 – 50 000	35 000 – 40 000	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	18 000 – 25 000
	250 – 500*	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000	20 000 – 30 000	15 000 – 25 000	18 000 – 20 000	12 000 – 20 000
	500 – 700	20 000 – 25 000	15 000 – 20 000	15 000 – 20 000	10 000 – 18 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000
	700 – 900	14 000 – 20 000	12 000 – 18 000	12 000 – 17 000	8 000 – 13 000	8 000 – 14 000	8 000 – 12 000
	900 – 1 200	12 000 – 17 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000	8 000 – 12 000	8 000 – 11 000	7 000 – 10 000
	1 200-1 500	12 000 – 14 000	7 000 – 11 000	7 500 – 12 000	7 000 – 10 000	6 000 – 9 000	7 000 – 9 000
Коллентжа	<15*	120 000 – 200 000	120 000 – 170 000	100 000 – 160 000	100 000 – 120 000	70 000 – 100 000	80 000 – 80 000
	15-100*	80 000 – 120 000	80 000 – 100 000	80 000 – 100 000	80 000 – 100 000	40 000 – 70 000	30 000 – 60 000
	100-300*	60 000 – 100 000	60 000 – 80 000	50 000 – 80 000	40 000 – 70 000	30 000 – 50 000	25 000 – 40 000
	300 – 700*	50 000 – 80 000	40 000 – 70 000	50 000 – 80 000	30 000 – 60 000	40 000 – 50 000	25 000 – 40 000
Деловые	60-100*	80 000 – 120 000	80 000 – 120 000	70 000 – 90 000	80 000 – 90 000	60 000 – 80 000	45 000 – 70 000
	100-200*	80 000 – 80 000	50 000 – 80 000	50 000 – 60 000	50 000 – 60 000	50 000 – 60 000	40 000 – 60 000
Золотые	<15*	200 000 – 250 000	140 000 – 180 000	150 000 – 200 000	120 000 – 180 000	100 000 – 120 000	75 000 – 100 000
	15-50*	90 000 – 180 000	70 000 – 100 000	80 000 – 120 000	60 000 – 90 000	50 000 – 100 000	40 000 – 70 000
Степная зона	200-400*	50 000 – 80 000	30 000 – 50 000	40 000 – 60 000	30 000 – 40 000	30 000 – 40 000	20 000 – 30 000
	<15*	180 000 – 200 000	150 000 – 180 000	120 000 – 180 000	100 000 – 150 000	90 000 – 140 000	80 000 – 120 000
Искусственные объекты	15-50*	80 000 – 140 000	70 000 – 120 000	70 000 – 120 000	60 000 – 100 000	60 000 – 100 000	50 000 – 80 000
	<15*	120 000 – 150 000	90 000 – 120 000	100 000 – 120 000	70 000 – 100 000	70 000 – 100 000	60 000 – 90 000
	15-50*	80 000 – 120 000	60 000 – 100 000	70 000 – 90 000	50 000 – 80 000	50 000 – 70 000	40 000 – 60 000
Рестораны	50-100*	70 000 – 100 000	48 000 – 80 000	60 000 – 80 000	48 000 – 70 000	40 000 – 60 000	38 000 – 50 000
	250 – 500*	30 000 – 30 000	15 000 – 30 000	12 000 – 20 000	12 000 – 18 000	11 000 – 17 000	10 000 – 15 000
Кафе	500 – 1 000*	15 000 – 20 000	12 000 – 18 000	10 000 – 15 000	10 000 – 15 000	9 000 – 13 000	8 000 – 12 000
	<50*	80 000 – 80 000	50 000 – 70 000	50 000 – 70 000	40 000 – 60 000	40 000 – 60 000	25 000 – 45 000
	80 – 180*	55 000 – 75 000	40 000 – 65 000	35 000 – 50 000	30 000 – 40 000	30 000 – 50 000	25 000 – 40 000
Фуд-корт	165 – 200*	30 000 – 45 000	25 000 – 40 000	25 000 – 30 000	20 000 – 30 000	17 000 – 25 000	17 000 – 25 000
	<15	80 000 – 100 000	70 000 – 95 000	70 000 – 90 000	60 000 – 80 000	50 000 – 70 000	40 000 – 60 000
	15-40	80 000 – 80 000	50 000 – 80 000	50 000 – 70 000	40 000 – 70 000	40 000 – 60 000	38 000 – 58 000
	40-70	80 000 – 85 000	50 000 – 80 000	50 000 – 60 000	40 000 – 65 000	40 000 – 50 000	30 000 – 45 000
	70-120	50 000 – 85 000	45 000 – 80 000	40 000 – 60 000	30 000 – 60 000	30 000 – 40 000	20 000 – 35 000
120-180	40 000 – 80 000	30 000 – 60 000	20 000 – 40 000	20 000 – 40 000	18 000 – 30 000	18 000 – 30 000	

\* Ставки для арендаторов расположенных на 1 км от станций метро, в зависимости от формата объектов.

\*\* Ставки курсовой стоимости арендаторов платящие премиальную ставку % от площади объекта. Финансовая ставка может быть ниже указанного значения или отсутствовать.

## Торговые центры 20 000 – 35 000 кв.м арендопригодной площади

ГРОМКА АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	ДИАПАЗОН СРЕДНИХ СТАВОК АРЕНДЫ, РУБЛЕВ/МГОВ					
		в прямой зависимости от площади метра		На удалении от метро, но вблизи магистралей, в окружении - высокая плотность населения		На удалении от метро, но вблизи магистралей, в окружении - средняя плотность населения	
		Субструктурные контракты	Новые контракты	Субструктурные контракты	Новые контракты	Субструктурные контракты	Новые контракты
Продуктовый супермаркет	1 000 – 1 800	22 000 – 30 000	22 000 – 30 000	18 000 – 25 000	18 000 – 25 000	18 000 – 18 000	15 000 – 15 000
	1 900 – 2 500	18 000 – 22 000	18 000 – 22 000	18 000 – 22 000	18 000 – 22 000	12 000 – 12 000	12 000 – 15 000
	2 500 – 3 500	15 000 – 17 000	15 000 – 17 000	12 000 – 15 000	12 000 – 15 000	10 000 – 12 000	10 000 – 12 000
Большая техника и электроника	200 – 350*	30 000 – 40 000	28 000 – 30 000	28 000 – 30 000	28 000 – 30 000	20 000 – 25 000	18 000 – 20 000
	350 – 500*	14 000 – 130 000	12 000 – 17 000	12 000 – 17 000	10 000 – 14 000	10 000 – 14 000	9 000 – 12 000
	1 000 – 1 800	12 000 – 18 000	11 000 – 15 000	11 000 – 18 000	10 000 – 12 000	8 000 – 13 000	8 000 – 11 000
Спортивные товары	1 200 – 1 800	13 000 – 18 000	12 000 – 14 000	11 000 – 14 000	8 000 – 11 000	8 000 – 11 000	6 000 – 8 000
	1 800 – 1 900	14 000 – 20 000	12 000 – 14 000	12 000 – 18 000	9 000 – 12 000	9 000 – 13 000	8 000 – 9 000
	700 – 1 900	15 000 – 22 000	13 000 – 15 000	13 000 – 19 000	9 000 – 13 000	10 000 – 13 000	7 000 – 10 000
Детские товары	300-400*	18 000 – 30 000	18 000 – 25 000	15 000 – 25 000	12 000 – 18 000	10 000 – 25 000	12 000 – 18 000
	400 – 100*	40 000 – 50 000	30 000 – 40 000	30 000 – 40 000	25 000 – 30 000	18 000 – 20 000	18 000 – 20 000
	100 – 150*	80 000 – 70 000	80 000 – 80 000	80 000 – 80 000	80 000 – 80 000	20 000 – 25 000	20 000 – 25 000
Многоэтажный ванитрип	1 500 – 2 500	7 000 – 12 000	5 000 – 7 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	5 000 – 7 500	3 500 – 4 500
	2 500 – 4 000	7 000 – 12 000	5 000 – 7 000	8 000 – 8 000	4 000 – 6 000	5 000 – 7 500	3 500 – 4 500
	4 000 – 7 000	6 000 – 9 000	4 000 – 7 000	5 500 – 7 500	4 000 – 6 000	4 500 – 6 500	3 500 – 4 500
Развлекательный центр	300-500*	10 000 – 15 000	8 000 – 14 000	9 000 – 14 000	8 000 – 14 000	9 000 – 14 000	8 000 – 12 000
	500 – 1 000	8 000 – 12 000	8 000 – 11 000	8 000 – 12 000	8 000 – 8 000	5 000 – 8 000	5 000 – 7 000
	1 000 – 2 000	7 000 – 11 000	7 000 – 10 000	8 000 – 9 000	8 000 – 7 000	5 000 – 7 000	4 000 – 6 000
Арендаторы торговых галерей (одежда, обувь, и др.)	<80*	70 000 – 100 000	80 000 – 90 000	80 000 – 80 000	80 000 – 80 000	40 000 – 60 000	40 000 – 60 000
	80 – 100*	80 000 – 90 000	80 000 – 85 000	80 000 – 80 000	40 000 – 60 000	40 000 – 50 000	35 000 – 45 000
	100 – 150*	80 000 – 70 000	40 000 – 70 000	45 000 – 60 000	35 000 – 45 000	25 000 – 40 000	25 000 – 35 000
Косметика	15-100*	80 000 – 140 000	80 000 – 100 000	80 000 – 100 000	80 000 – 100 000	40 000 – 60 000	40 000 – 60 000
	100 – 150*	80 000 – 100 000	80 000 – 85 000	80 000 – 80 000	40 000 – 60 000	40 000 – 50 000	35 000 – 45 000
	150 – 250*	30 000 – 55 000	30 000 – 30 000	30 000 – 30 000	30 000 – 30 000	25 000 – 35 000	18 000 – 30 000
Аптеки	100-200*	80 000 – 80 000	80 000 – 80 000	80 000 – 80 000	80 000 – 80 000	80 000 – 80 000	80 000 – 80 000
	<18*	250 000 – 250 000	150 000 – 200 000	150 000 – 200 000	120 000 – 150 000	100 000 – 120 000	75 000 – 100 000
	15-50*	120 000 – 180 000	70 000 – 120 000	60 000 – 140 000	85 000 – 100 000	80 000 – 100 000	55 000 – 75 000
Золото	200-400*	50 000 – 80 000	35 000 – 50 000	40 000 – 60 000	40 000 – 60 000	30 000 – 40 000	30 000 – 40 000
	<18*	180 000 – 200 000	180 000 – 180 000	120 000 – 180 000	120 000 – 180 000	60 000 – 140 000	80 000 – 120 000
	15-50*	190 000 – 190 000	70 000 – 120 000	80 000 – 120 000	80 000 – 100 000	70 000 – 110 000	55 000 – 80 000
Индустриальные помещения	<15*	120 000 – 150 000	80 000 – 120 000	100 000 – 120 000	70 000 – 100 000	70 000 – 100 000	55 000 – 80 000
	15-50*	80 000 – 120 000	80 000 – 100 000	70 000 – 80 000	50 000 – 60 000	50 000 – 60 000	45 000 – 75 000
	50-100*	70 000 – 100 000	80 000 – 90 000	80 000 – 80 000	50 000 – 80 000	40 000 – 60 000	35 000 – 55 000
Рестораны	200 – 500*	30 000 – 30 000	15 000 – 30 000	12 000 – 20 000	12 000 – 18 000	11 000 – 17 000	10 000 – 15 000
	500 – 1 000*	15 000 – 20 000	12 000 – 18 000	10 000 – 18 000	10 000 – 18 000	8 000 – 13 000	8 000 – 12 000
	<80*	80 000 – 80 000	50 000 – 70 000	50 000 – 70 000	45 000 – 60 000	45 000 – 60 000	35 000 – 50 000
Кафе	80 – 180*	55 000 – 75 000	40 000 – 65 000	35 000 – 50 000	30 000 – 40 000	30 000 – 40 000	25 000 – 40 000
	180 – 250*	30 000 – 40 000	25 000 – 40 000	20 000 – 30 000	20 000 – 30 000	17 000 – 25 000	17 000 – 25 000
	<15	80 000 – 120 000	75 000 – 100 000	75 000 – 80 000	60 000 – 80 000	55 000 – 70 000	40 000 – 60 000
Фудкорт	15-40	85 000 – 100 000	85 000 – 90 000	85 000 – 90 000	80 000 – 70 000	45 000 – 60 000	35 000 – 55 000
	40-70	85 000 – 80 000	55 000 – 80 000	55 000 – 70 000	45 000 – 65 000	45 000 – 65 000	35 000 – 55 000
	70-120	55 000 – 85 000	45 000 – 85 000	45 000 – 60 000	35 000 – 50 000	35 000 – 50 000	25 000 – 45 000
120-180	40 000 – 80 000	30 000 – 80 000	30 000 – 45 000	30 000 – 45 000	18 000 – 30 000	15 000 – 30 000	

\* Ставки для арендаторов расположенных на 1-ом этаже (отличаются в зависимости от формата заведения).

\*\* Самые высокие ставки имеют арендаторы расположенные в непосредственной близости от метрополитена. Выставленные ставки имеют более высокую величину при отсутствии.

## OPEX

ГРОМКИЕ АРЕНДАТОРЫ	ПЛОЩАДЬ, КВ.М	OPEX, РУБ./КВ. МТ ОД			
		в прямой зависимости от стоимости метра		Не у метра	
		Существующие контракты	Новые контракты	Существующие контракты	Новые контракты
Продуктовый супермаркет	1 200 – 1 600	2 000 – 2 000	1000 – 2 500	1500 – 2 000	1500 – 2 000
	1 800 – 2 000	2 000 – 2 000	1800 – 2 000	1500 – 2 000	1500 – 2 000
	2 500 – 3 000	1 500 – 2 000	1500 – 2 000	1500 – 2 000	1500 – 2 000
Бытовая техника и электроника	250 – 350	8 000 – 8 000	4 000 – 8 000	4 000 – 8 000	4 000 – 8 000
	800 – 1 000	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000
	1 000 – 1 000	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000
Спортивные товары	1 200 – 1 600	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000
	1 000 – 1500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	1 000 – 2 000	1 000 – 2 000
	700 – 1 000	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500
Детские товары	300 – 400	4 000 – 8 000	4 000 – 8 000	4 000 – 8 000	4 000 – 8 000
	95 – 100	8 000 – 8000	8 000 – 8000	8 000 – 8000	8 000 – 8000
	<90	8 000 – 7 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000
	1 500 – 2 000	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500
Мультиплый киоск/кварт	2 500 – 4 000	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500
	4 000 – 7 000	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500
	200 – 500	2000 – 3000	2000 – 3000	2000 – 3000	2000 – 3000
Развлекательный центр	800 – 1 000	1000 – 2000	1000 – 2000	1000 – 2000	1000 – 2000
	1 000 – 2 000	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500	1000 – 1500
	<50*	6 000 – 10 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000
Арендаторы торговых галерей (одежда, обувь, и др.)	50 – 100	6 000 – 10 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000
	100 – 150	8 000 – 7 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000
	150 – 250	8 000 – 7 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000
	250 – 500	8 000 – 8 000	4 000 – 8 000	4 000 – 8 000	4 000 – 8 000
	500 – 700	2 000 – 3 000	2 000 – 3 000	2 000 – 3 000	2 000 – 3 000
	700 – 900	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500
	900 – 1 200	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500
	1 200 – 1 600	2 000 – 2 500	0	2 000 – 2 500	0
<18*	0	0	0	0	
Косметика	15 – 100	8 000 – 10 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000
	200 – 300	8 000 – 10 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000
	500 – 700	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000
Аптека	до 100	8 000 – 10 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000
	100 – 200	8 000 – 10 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000
	<10*	0	0	0	0
Запчасти	95 – 120	8 000 – 10 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000
	200 – 400	8 000 – 7 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000
	<10*	0	0	0	0
Сетевая связь	15 – 50	8 000 – 10 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000
	<15*	0	0	0	0
	до 50	8 000 – 10 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000
Выпуклые люстры	90 – 100*	8 000 – 10 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000
	250 – 500*	8 000 – 7 000	4 000 – 8 000	2 000 – 3 000	2 000 – 3 000
	900 – 1 000*	8 000 – 7 000	4 000 – 8 000	2 000 – 3 000	2 000 – 3 000
Кафе	<80	8 000 – 10 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000
	80 – 180	8 000 – 7 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000
	180 – 250	8 000 – 7 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000	8 000 – 8 000
Фудкорт	<15	0	0	0	0
	15 – 40	8 000 – 10 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000
	40 – 70	8 000 – 10 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000	8 000 – 7 000
	70 – 120	8 000 – 10 000	0	4 000 – 5 000	0
120 – 180	0	0	0	0	



**НЕВАФИЛЬМ  
RESEARCH**

Nevafilm JSC  
33 / 2 "B", Korablestroitelny St.,  
St Petersburg, Russia, 199397  
<http://www.nevafilm.com>

**Analytical report**  
prepared by the request of 'EDISONENERGO'  
under the agreement №2017/231-AIS dated 20.03.2017

**Methodological remarks**

**Distribution:** indicators for box office returns and admissions exclude the distribution of alternative content, which for the purposes of this study is taken to mean operas and ballets, concert films, documentaries and scientific documentary films (including IMAX films), educational programmes, series, shorts' programmes, and live broadcasts in cinemas. Furthermore, the overall analysis does not include regional films, i. e. films made in Russia's regions with or without the support of regional authorities, sometimes in the traditional language of that region, and shown most often in the cinemas of that region only.

Russian distribution market estimates on the CIS results of Russian distributors and the proportion of their admissions and box office receipts in Russian Federation (collected by Nevafilm Research from the main market players).

**Main distributors:** in case of films distributed by two or more companies, the results of distribution are referred to each of them in the full scope.

**Moscow data** concerns so called Greater Moscow, that includes additionally all the settlements immediately adjacent to the Moscow Ring Road (Ljubertsy, Reutov, Mytishchi, Dolgoprudny, Khimki, Krasnogorsk, Odintsovo, Vidnoe, Dzerzhinsky, Kotelniki).

**1) Market information for Russia 2013-2016**

a) exhibition market (number of sites and screens)

date	sites	screens
01.01.2014	1076	3445
01.01.2015	1169	3809
01.01.2016	1179	3995
01.01.2017	1374	4372

Source: Nevafilm Research

b) main operators (sites and screens)

01.01.2014

operator	sites	screens	market share by the number of screens
Cinema park	30	281	8,2%
Formula kino	35	249	7,2%
Karo film	29	192	5,6%
Kinomax	29	171	5,0%
Luxor	20	136	3,9%
Premier-zal	88	126	3,7%
Cinema star	20	100	2,9%
Monitor	23	88	2,6%
Kinoformat	12	66	1,9%
Pyat zvezd	11	66	1,9%

01.01.2015

operator	sites	screens	market share by the number of screens
Cinema park	30	279	7,3%
Formula kino	34	253	6,6%
Karo	30	221	5,8%
Kinomax	29	190	5,0%
Premier-zal	103	156	4,1%
Luxor	22	152	4,0%
Cinema star	21	109	2,9%
Monitor	26	98	2,6%
Mirage Cinema	14	95	2,5%
Pyat zvezd	11	66	1,7%

01.01.2016

operator	sites	screens	market share by the number of screens
Cinema park	33	307	7,7%
Formula kino	34	256	6,4%
Karo	29	228	5,7%
Kinomax	30	206	5,2%
Premier-zal	104	169	4,2%
Luxor	23	159	4,0%
Mirage Cinema	19	130	3,3%
Cinema star	24	127	3,2%
Monitor	26	98	2,5%
Pyat zvezd	11	64	1,6%

01.01.2017

operator	sites	screens	market share by the number of screens
Cinema park	39	349	8,0%
Formula kino	35	264	6,0%
Premier-zal	160	232	5,3%
Karo	28	221	5,1%
Kinomax	30	211	4,8%
Luxor	23	158	3,6%
Mirage Cinema	21	145	3,3%
Cinema star	25	129	3,0%
Monitor	27	102	2,3%
Cinema 5	16	86	2,0%

Source: Nevafilm Research

c) distribution market (box office receipts, admissions; number of films local and foreign, share of local admissions and box office)

date	number of films on first release	total number of films on release	admissions (million)	box office receipts (million)	number of local films on first release	total number of local films on release	local films admissions (million)	local films box office receipts (million)	share of local films on first release	share of local films number on release	share of local films admissions	share of local films box office receipts
2013	491	429	176,3	42 271,1	77	65	33,2	7 905,1	15,7%	15,2%	18,8%	18,7%
2014	520	413	176,0	43 313,7	109	83	32,9	7 758,7	21,0%	20,1%	18,7%	17,9%
2015	495	377	174,4	44 216,8	119	97	29,6	6 968,6	24,0%	25,7%	17,0%	15,8%
2016	510	386	194,7	47 500,5	125	97	34,2	8 255,0	24,5%	25,1%	17,6%	17,4%

Sources: Russian Film Business Today, Booker's Bulletin, comScore, Nevafilm Research, CAIS

d) main distributors (number of films local and foreign, share of admissions and box office)

2013

Company	number of films on first release	total number of films on release	admissions (million)	box office receipts (million)	number of local films on first release	total number of local films on release	local films admissions (million)	local films box office receipts (million)	share of local films on first release	share of local films number on release	share of local films admissions	share of local films box office receipts
WDOSSPR	39	28	49,6	11 682,1	4	3	2,3	1 938,6	10%	11%	15%	17%
Karo Premier/Karoprokat	22	16	27,0	6 909,9	10	6	4,5	1 007,7	45%	38%	17%	15%
20 Century Fox - CIS	30	24	28,4	6 415,9	5	5	2,2	446,8	17%	21%	8%	7%
Central Partnership	33	26	25,1	5 967,9	7	6	5,3	1 149,5	21%	23%	21%	18%
UPI	22	19	21,8	4 891,2	1	0	0,0	0,0	5%	0%	0%	0%
Nashe kino	25	23	9,1	2 059,6	10	8	2,2	1 644,1	40%	35%	28%	20%
Bazelevs	9	7	8,1	1 827,2	7	5	2,8	1 269,8	29%	21%	27%	27%
Paradise	28	26	8,0	1 814,3	5	5	1,5	316,4	18%	19%	19%	17%
Volga	16	14	4,7	961,7	3	2	0,0	4,6	12%	14%	0%	0%
West	27	23	4,0	817,3	1	1	0,1	19,1	4%	4%	2%	2%

Sources: Russian Film Business Today, Booker's Bulletin, comScore, Nevafilm Research, CAIS

2014

Company	number of films on first release	total number of films on release	admissions (million)	box office receipts (million)	number of local films on first release	total number of local films on release	local films admissions (million)	local films box office receipts (million)	share of local films on first release	share of local films number on release	share of local films admissions	share of local films box office receipts
20 Century Fox - CIS	35	28	37,9	8 070,3	6	4	3,7	879,0	17%	14%	10%	10%
WDOSSPR	34	22	35,2	8 199,2	4	2	0,9	204,1	12%	9%	7%	2%
Central Partnership	48	36	35,8	8 267,2	14	12	9,5	2 135,9	29%	33%	28%	26%
Karo Premier/Karoprokat	31	24	30,8	7 868,4	9	8	5,6	1 152,6	29%	33%	18%	15%
UPI	21	17	19,4	4 817,4	1	1	4,4	1 200,3	5%	6%	23%	25%
Bazelevs	8	3	7,7	1 814,8	8	3	2,7	1 814,8	100%	100%	100%	100%
Paradise	29	26	5,6	1 412,6	7	6	0,4	89,0	24%	22%	7%	6%
Volga	12	11	5,6	1 264,7	3	2	0,5	110,0	18%	18%	9%	9%
Nashe kino	40	28	5,4	1 217,2	15	7	3,2	703,8	38%	25%	52%	58%
West	20	19	4,6	1 099,4	0	0	0,0	0,0	0%	0%	0%	0%

Sources: Russian Film Business Today, Booker's Bulletin, comScore, Nevafilm Research, CAIS

2015

Company	number of films on first release	total number of films on release	admissions (million)	box office receipts (million)	number of local films on first release	total number of local films on release	local films admissions (million)	local films box office receipts (million)	share of local films on first release	share of local films number on release	share of local films admissions	share of local films box office receipts
WDOSSPR	40	20	45,3	11 476,5	4	2	2,9	684,5	10%	10%	6%	6%
UPI	22	18	36,4	9 480,7	1	1	1,8	490,2	5%	6%	3%	5%
20 Century Fox - CIS	39	31	31,6	8 066,8	8	8	2,7	568,1	21%	26%	7%	7%
Karo Premier/Karoprokat	39	29	24,2	6 184,6	12	10	3,0	709,4	31%	34%	12%	11%
Central Partnership	47	38	22,1	5 784,6	15	11	4,4	1 002,1	32%	29%	20%	17%
Nashe kino	25	15	9,2	2 119,2	16	11	8,5	1 932,7	64%	73%	92%	92%
Volga	24	18	6,5	1 416,0	3	3	1,0	238,9	12%	17%	16%	17%
Bazelevs	8	6	3,5	1 311,8	7	5	5,1	1 209,0	88%	83%	92%	92%
Paradise	30	26	2,6	645,1	4	4	0,1	36,1	13%	15%	6%	6%
Top Film Distribution	29	23	2,2	361,0	0	0	0,0	0,0	0%	0%	0%	0%

Sources: Russian Film Business Today, Booker's Bulletin, comScore, Nevafilm Research, CAIS



2016

Company	number of films on first release	total number of films on release	admissions (million)	box office receipts (million)	number of local films on first release	total number local of films on release	local films admissions (million)	local films box office receipts (million)	share of local films on first release	share of local films number on release	share of local films admissions	share of local films box office receipts
WDSGR	39	31	61,7	15 381,2	5	5	4,3	1 121,5	13%	16%	7%	7%
20 Century Fox - CIS	36	27	40,8	9 919,7	11	9	5,0	2 242,8	31%	33%	12%	13%
Karo Premier/Karoprokat	45	27	33,4	8 151,9	15	17	7,0	1 712,4	33%	48%	21%	20%
Central Partnership	51	34	31,4	8 113,1	14	9	8,5	2 256,2	27%	26%	27%	28%
UPI	28	22	25,7	6 211,6	4	4	4,3	993,4	14%	18%	17%	16%
Nashe kino	23	17	6,9	1 529,9	13	9	6,2	1 403,2	57%	53%	91%	92%
Bazelevs	5	3	4,0	1 008,9	5	2	4,0	1 008,9	100%	100%	100%	100%
Volga	27	19	7,7	886,8	2	2	0,2	47,5	7%	11%	6%	5%
Paradise	37	33	3,5	907,8	10	9	0,3	79,7	27%	27%	10%	9%
Megogo Distribution	9	7	1,1	287,2	0	0	0,0	0,0	0%	0%	0%	0%

Sources: Russian Film Business Today, Booker's Bulletin, comScore, Nevafilm Research, CAIS

## 2) Market information for Moscow 2013-2016

### a) exhibition market (number of sites and screens)

date	sites	screens
01.01.2014	120	602
01.01.2015	125	685
01.01.2016	129	751
01.01.2017	135	791

Source: Nevafilm Research

### b) main operators (sites and screens)

01.01.2014

operator	sites	screens	market share by the number of screens
Formula kino	16	105	17,4%
Karo film	14	91	15,1%
Cinema park	8	84	14,0%
Cinema star	6	44	7,3%
Luxor	5	40	6,6%
Kinocentr na Krasnoy Presne	1	20	3,3%
Pyat zvezd	4	17	2,8%
West	3	16	2,7%
Mori Cinema	2	15	2,5%
Centrfilm	4	14	2,3%

01.01.2015

operator	sites	screens	market share by the number of screens
Karo	16	123	18,0%
Formula kino	15	99	14,5%
Cinema park	8	83	12,1%
Luxor	7	56	8,2%
Cinema star	7	54	7,9%
Kinocentr na Krasnoy Presne	1	23	3,4%
Centrfilm	6	22	3,2%
Pyat zvezd	4	17	2,5%
Kinomax	3	15	2,2%
Mori Cinema	2	15	2,2%

01.01.2016

operator	sites	screens	market share by the number of screens
Karo	15	131	17,4%
Formula kino	15	102	13,6%
Cinema park	8	84	11,2%
Cinema star	9	67	8,9%
Luxor	7	56	7,5%
Kinomax	5	37	4,9%
Mori Cinema	3	23	3,1%
Kinocentr na Krasnoy Presne	1	23	3,1%
Centrfilm	6	22	2,9%
Pyat zvezd	4	17	2,3%

01.01.2017

operator	sites	screens	market share by the number of screens
Karo	15	130	16,4%
Formula kino	16	110	13,9%
Cinema park	9	93	11,8%
Cinema star	10	69	8,7%
Luxor	7	55	7,0%
Kinomax	6	45	5,7%
OptimaKino	10	35	4,4%
Mori Cinema	3	23	2,9%
Kinocentr na Krasnoy Presne	1	23	2,9%
Pyat zvezd	4	17	2,1%

Source: Nevafilm Research

c) distribution market (box office receipts, admissions)

date	admissions (million)	box office receipts (million)
2013	35,0	11 968,7
2014	33,5	11 771,3
2015	33,3	12 008,8
2016	36,5	12 410,1

Sources: comScore, Russian Film Business Today, Booker's Bulletin, Nevafilm Research, CAIS

**3). Market forecast for Russia 2017-2021**

a) exhibition market forecast (number of sites and screens)

Russian Federation	sites	screens
01.01.2018	1680	4885
01.01.2019	2265	5745
01.01.2020	2365	6030
01.01.2021	2470	6315
01.01.2022	2580	6610

Greater Moscow	sites	screens
01.01.2018	141	864
01.01.2019	148	934
01.01.2020	156	1006
01.01.2021	165	1078
01.01.2022	174	1152

Source: Nevafilm Research

b) distribution market forecast (box office receipts, admissions)

Russian Federation	admissions (million)	box office receipts (million)
2017	193,8	48 750,4
2018	204,5	51 974,3
2019	221,9	56 891,3
2020	220,2	57 187,4
2021	214,7	56 476,9

Greater Moscow	admissions (million)	box office receipts (million)
2017	38,2	12 212,0
2018	38,0	12 325,2
2019	39,7	12 384,4
2020	38,9	12 474,5
2021	37,4	12 583,5

Source: Nevafilm Research

Prepared by:

Xenia Leontyeva, senior analyst

Pavel Kuzmichev, analyst

Alexander Stoev, analyst

+7 (812) 449 7070, ext. 240

[research@nevafilm.ru](mailto:research@nevafilm.ru)

17.04.2017

© 2017, NEVAFILM RESEARCH

Аналог Ко-Инвест, использованный в расчетах

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2016													для условий строительства в Московской области, России в уровне цен на 01.01.2016																					
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ													Этажность от 4 до 8 / Высота этажа 3,3 КС-4																					
ОПИСАНИЕ:													КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:																					
Количество этажей от 4 до 8 Высота этажа до 3,5 м													ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены лифтовые шахты																					
Остатками проектной документации принимаются согласно классификации качества зданий КО-ИНВЕСТ, допускаемые для данного класса качества.																																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ													ОБЪЕМ, м³		ПЛОЩАДЬ, м²		КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ		ОБЪЕКТ В БЕЛОН														
НОД.03.11.000.0054													от 93700 до 129250		от 17400 до 23500		Частичный	руб/м³		17 493														
НОД.03.11.000.0055													от 93700 до 129250		от 17400 до 23500		Частичный	руб/м³		14 143														
НОД.03.11.000.0040													от 93700 до 129250		от 17400 до 23500		Частичный	руб/м³		10 937														
НОД.03.11.000.0041													от 93700 до 129250		от 17400 до 23500		Частичный	руб/м³		7 504														
ИНДЕКС	КОД	НАИМЕНОВАНИЕ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕМ	ПЛОЩАДЬ	ОБЪЕМ								
НОД.03.11.000.0054	11143	2684	1108,3	305,9	753,7	2031,4	796,7	1133,7	2040,1	491,2	938,7	1026,1	943,6	2021,7	32,1	486,3	17495,1	6379	1,77%	6,24%	2,89%	4,31%	15,70%	4,35%	6,37%	12,82%	2,82%	3,21%	10,44%	1,90%	14,89%	0,41%	2,69%	101,07%
НОД.03.11.000.0055	11145	2984	1108,3	303,5	753,7	1465,7	531,1	906,0	1567,8	493,2	866,7	1026,1	203,7	2340,0	49,0	439,0	14143,2	789%	2,17%	7,89%	2,13%	3,32%	12,86%	3,70%	4,92%	11,58%	3,49%	8,12%	32,91%	2,04%	18,32%	0,32%	3,10%	103,02%
НОД.03.11.000.0040	11145	2684	1108,3	252,8	753,7	732,9	243,0	556,8	1045,0	493,2	619,1	1217,4	195,8	1872,0	29,4	301,7	10137,2	1619%	2,72%	6,08%	6,70%	7,92%	2,43%	2,00%	6,50%	4,51%	5,66%	11,18%	1,79%	11,32%	0,27%	3,43%	101,07%	
НОД.03.11.000.0041	11145	2684	1108,3	202,34	630,09	808,17	106,21	171,21	391,17	328,80	412,72	811,81	130,53	1248,41	24,33	254,48	7601,92	3509%	8,82%	8,72%	2,80%	8,20%	6,47%	1,40%	4,80%	2,83%	6,32%	8,41%	10,67%	1,22%	16,42%	0,51%	3,33%	100,00%

Данные по действующим торговым объектам (приведены в разделе «Анализ рынка Объекта»)

Аналог №1

**Продажа торгового центра**  
г. Москва, Куликовская д. 6 | Улица Старокончалеская (лешкан 10 мин.)

Цена объекта: 1 000 000 000 руб.  
Цена за м2: 69 454 руб.

Площадь	14 398 м2
Этаж	1, 2, 3, 4, -1, -2
Планировка	Открытая
Состояние	Качественный ремонт
Высота потолков	4 м
Мощность электроэнергии	1500 кВт
Парковка	Перед фасадом
Вытечка	Есть

Информация по арендатору

Аналог №2

**Продажа торгового центра на Вавилова**  
г. Москва, Вавилова д. 66 | Профсоюзная (лешкан 10 мин.)

Цена объекта: 850 000 000 руб.  
Цена за м2: 57 131 руб.

Площадь	14 878 м2
Этаж	1, 2, 3, 4
Парковка	Перед фасадом

Информация по арендатору

Реквизиты арендатора	9 170 000 руб.
Платежей арендатором	110 040 000 руб.
Срок аренды	37 лет (без учета индексации)
Доходность	12.9% годовых

Коммерческие условия

### Аналог №3

**Продажа Торгового центра Азовский**  
г. Москва, Азовская д. 24к3

Цена объекта:	1 800 000 000 руб.	Цена за м2:	48 983 руб.
Площадь:	36 767 м2	Этаж:	1, 2, 3, 4, 5
Планировка:	Специальная	Состояние:	Качественный ремонт
Сделка:	Качественный ремонт	Парковка:	Подземная

**Информация по арендатору**

Максимальная аренда за м2:	30 000 000 руб.
Потенциальный арендный поток:	360 000 000 руб.
Срок аренды:	5 лет (без учета индексации)
Надежность:	99%

### Аналог №4

**Продажа ТЦ на Летной улице**  
г. Москва, Летная д. 19

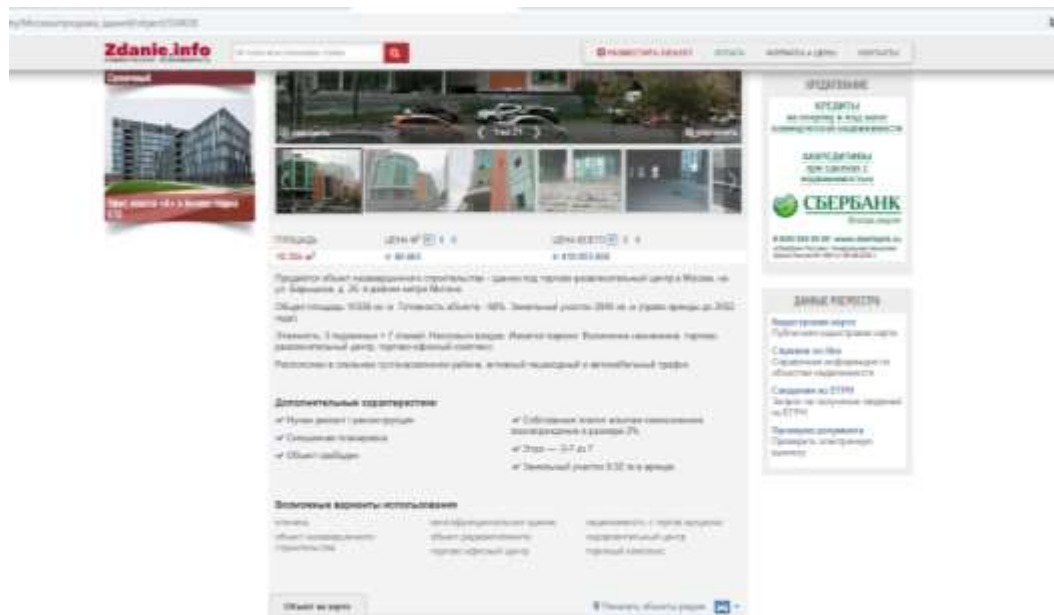
Цена объекта:	860 000 000 руб.	Цена за м2:	36 580 руб.
Площадь:	23 563 м2	Этаж:	1, 2, 3, -1
Планировка:	Открытая	Состояние:	Качественный ремонт
Сделка:	Качественный ремонт	Высота потолков:	3,8 м
Парковка:	Торговая парковка	Площадь участка/застройки:	1790 кв.м
Видовые:	Ремонт улучшить	Видовые:	Ремонт улучшить

**Коммерческие условия**

Цена за м2:	36 580 руб.
Общая стоимость:	860 000 000 руб.
Классификация:	Вид коммерции

Данные по торговым объектам незавершенного строительством (приведены в разделе «Анализ рынка Объекта»)

Аналог 1



### Аналог 2

Продажа инвестиционного проекта, Строительство МФК, 1.7 Га, СВАО, Москва 60000.00 м<sup>2</sup>, 1.7 га 850 000 000 ₽

Проект	Строительство МФК
Расположение	Москва, СВАО, Псковская, (м. Алтуфьевско)
Площадь участка	1.7 Га
Права на земельный участок	долгосрочная аренда
ВЛП	участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1.2.3, 1.2.5, 1.2.9, 1.2.10, 1.2.17)
Назначение строения	Реконструкция / кап.ремонт
Площадь	60000.00 м <sup>2</sup>
Степень готовности	незавершенное строительство

**Описание**  
Предлагается в приобретение объект незавершенного строительства мультирезидентного апарт-центра

### Аналог 3

Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70, ТЦ площадью ОП = 30 117 кв.м, "Воробьевы горы", Цена : 1.355.265.000 руб. (продажа)

Новые предложения

Доска объявлений без посредников

Навигация: За рубежом (120), Россия (441), Банкротство

Банкротство

Торгово-развлекательный центр "Воробьевы горы", общей площадью ОП = 30 117 кв.м, в г.п.п. районе Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70. Объект в стадии незавершенного строительства, готовность 60%. В состав комплекса входят: торговые площади, два крытых паркинга, площадки для детей, развлекательная площадка.

Цена: 1.355.265.000 руб.

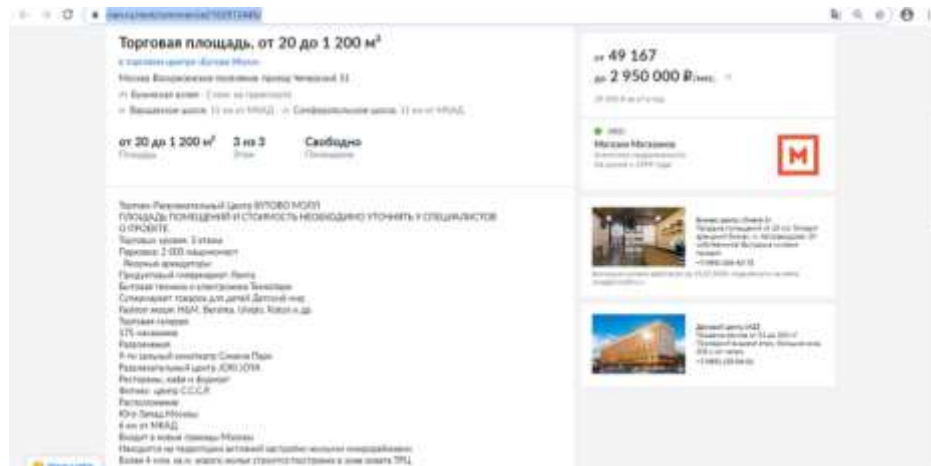
Тел. предложения: Продажа

Страна: Россия

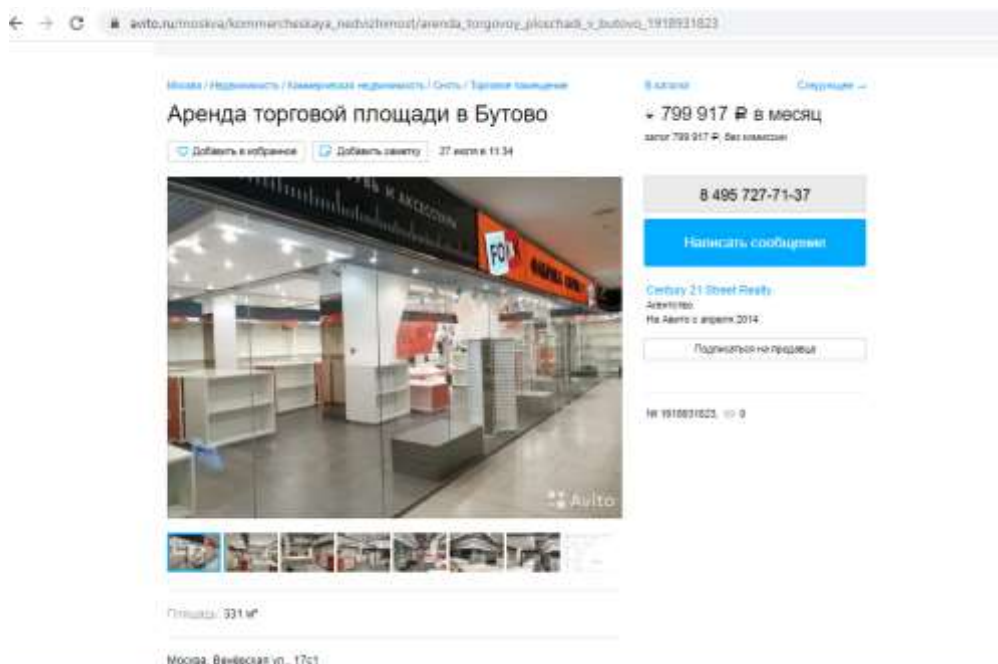
Аналоги для Доходного подхода

Аналоги для помещений торговой галереи

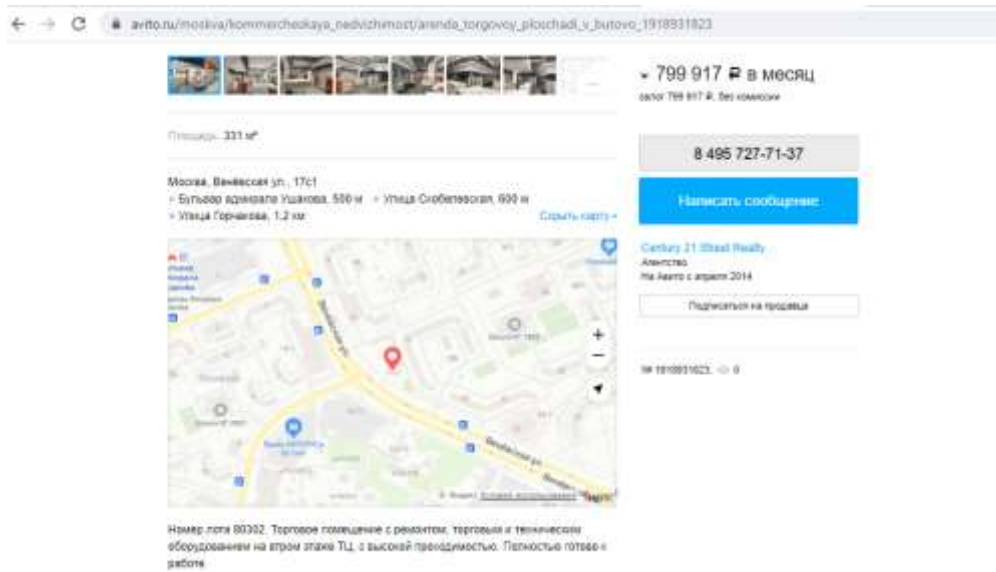
Аналог №1



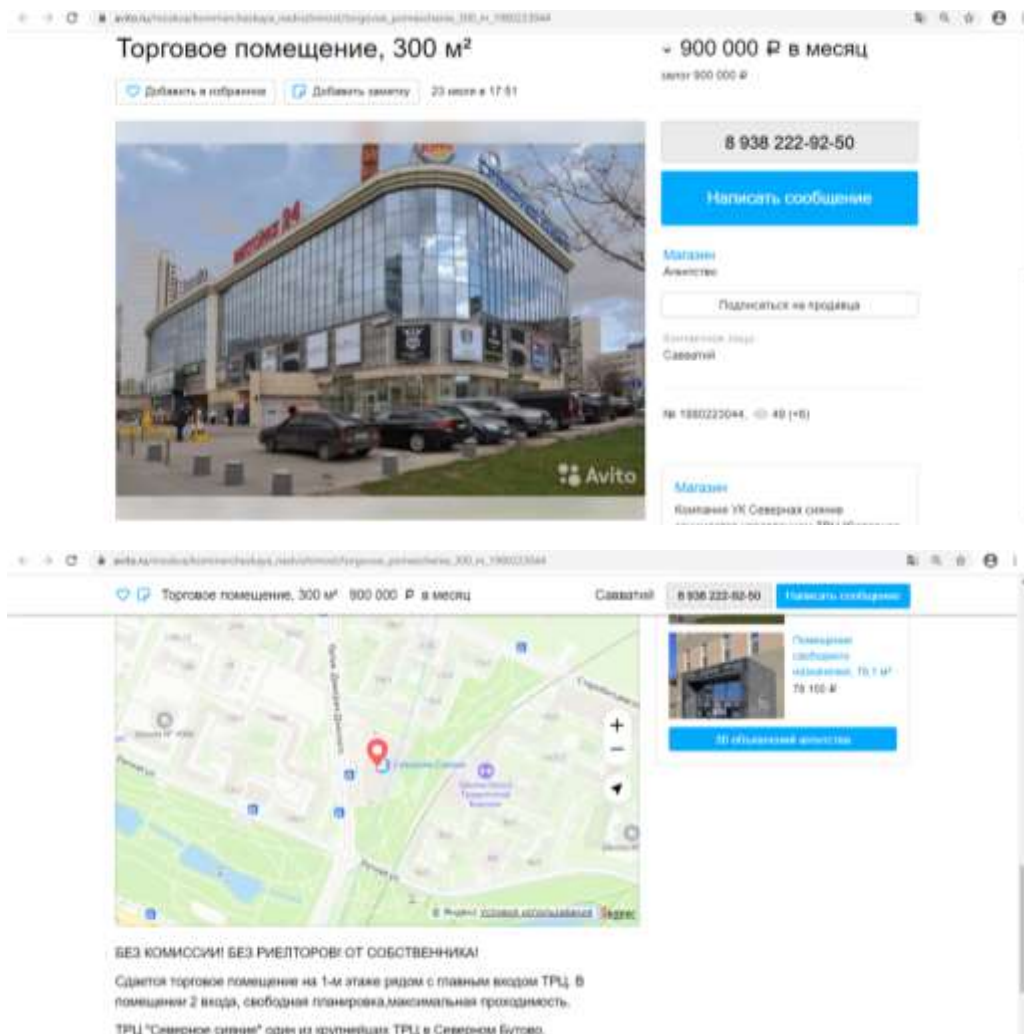
Аналог №2







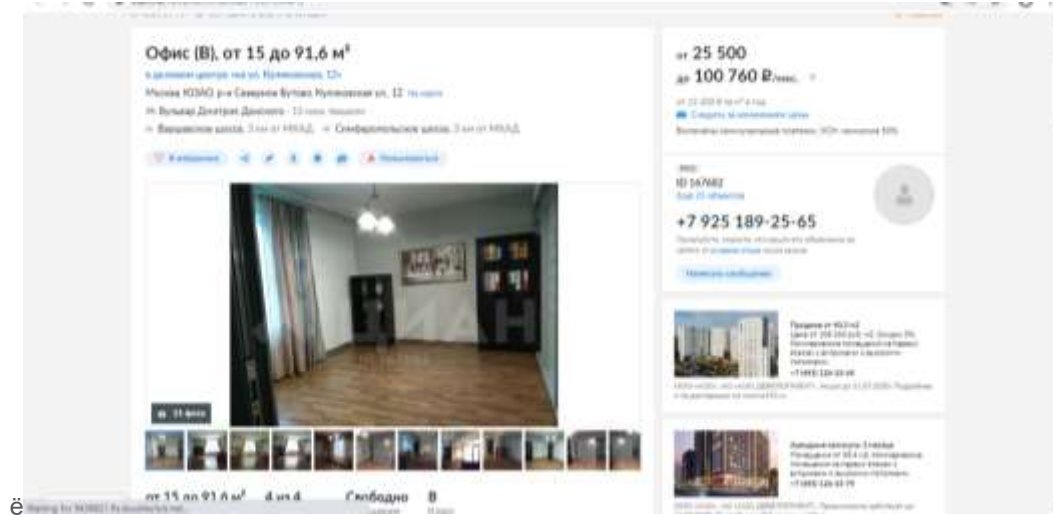
### Аналог №3



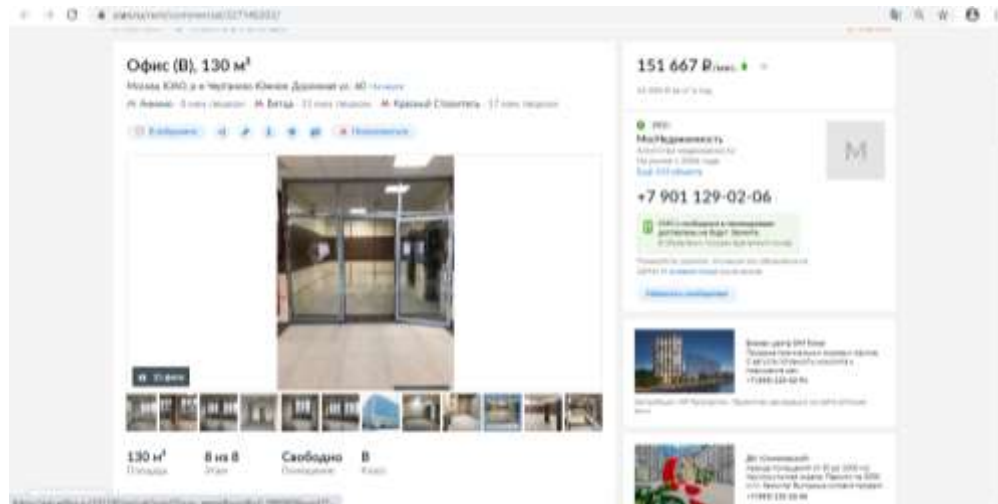
Аналоги для Доходного подхода

Аналоги для офисных помещений

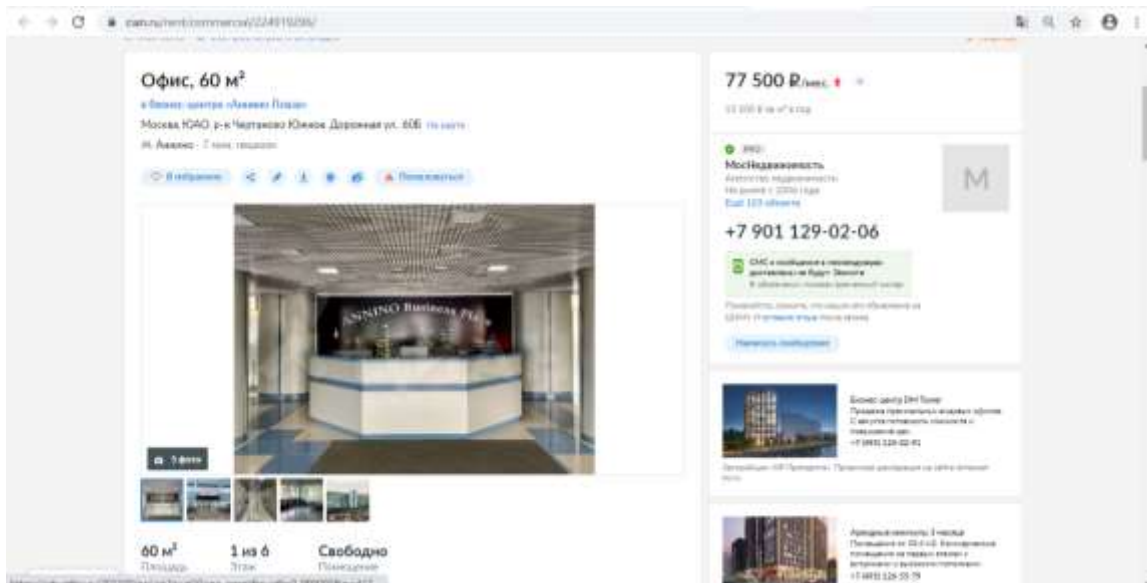
Аналог №1



Аналог №2



Аналог №3



# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ



		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
		1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	5
		2020	2020	2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	2023	2023	2023	2023	2024	2024	2024	2024	2024	2025	2025
		III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	
<b>Арендной доход</b>		85 040 589р.																				
В соответствии со среднерыночными данными		85 040 589р.																				
Потенциальный валовой доход	Супермаркет	85 040 589р.																				
	Кинотеатр	85 040 589р.																				
	Галерея	85 040 589р.																				
	Офисы	85 040 589р.																				
<b>ИТОГО ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>		85 040 589р.																				
<b>Потери от недополучения арендной платы</b>		44 153 789р.																				
Потери от незаполнения арендной платы	Супермаркет	0р.																				
	Кинотеатр	0р.																				
	Галерея	40 017 819р.																				
	Офисы	4 135 970р.																				
уровень загрузки помещений	Супермаркет	100%																				
	Кинотеатр	100%																				
	Галерея	40%																				
	Офисы	20%																				
<b>ИТОГО ПОТЕРИ ОТ ВАКАНСИИ ПЛОЩАДИ</b>		44 153 789р.																				
<b>Дивидендный валовой доход от аренды</b>		40 986 800р.																				
<b>ИТОГО ЧИСТЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД</b>		40 986 800р.																				
<b>Операционные расходы</b>		29 809 495р.																				
ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ		22 821 165р.																				
Эксплуатационные расходы		23 286 954р.																				
Коммунальные расходы		23 614 776р.																				
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА АРЕНДУ		24 941 494р.																				
<b>ИТОГО ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ</b>		20 666 537р.																				
<b>ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ</b>		21 517 728р.																				
Расходная стоимость Объекта		21 517 728р.																				
НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО		21 517 728р.																				
ПЛАТЕЖИ ЗА ЗЕМЛЮ		21 517 728р.																				
СТРАХОВАННИЕ		21 517 728р.																				
<b>ИТОГО ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ</b>		21 517 728р.																				
<b>КАПИТАЛЬНЫЙ РЕЗЕРВ</b>		23 744 348р.																				
Итого отчисления в резервы		23 744 348р.																				
НУЖНЫ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД		23 744 348р.																				
<b>ПРОЧИЕ ДОХОДЫ</b>		23 744 348р.																				
ПЕРМАНЕНТНАЯ СТИМУЛЬНОСТЬ		2 453 038р.																				
ПРОЧИЕ ДОХОДЫ		49 063 330р.																				
БРОКЕРСКАЯ КОМИССИЯ ЗА ПРОДАЖУ		2 453 038р.																				
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЗАТРАТЫ		2 453 038р.																				
ДЕВЯТИМЕСЯЧНЫЙ ПОТОК ПОСЛЕ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ		2 453 038р.																				
Скорректированный денежный поток		2 453 038р.																				
Терминальная ставка капитализации		11,5%																				
Срок дисконтирования на операционный период		15,5%																				
Срок дисконтирования на инвестиционный период		19,0%																				
<b>СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА с учетом НДС</b>		662 271 006р.																				

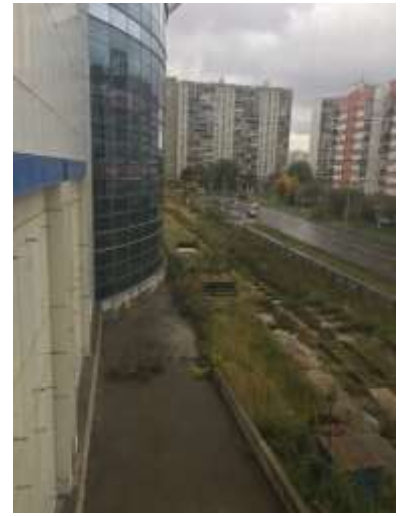
## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внешний вид здания



Внешний вид здания





Въезд в подземный паркинг и трансформаторные подстанции



Торговые помещения





Помещения кинотеатра



Атриум



Обустройство понорамного лифта в атриуме





Лифтовые шахты



Технический этаж (торговая часть)



Офисные помещения



Пожарные лестницы

