

*Уважаемая Елена Васильевна!*

В соответствии с Договором № 14/02/25 от 15.05.2014 г. и заданием на оценку № П/К/003 от 04.02.2016 г., специалистами ООО "Форпост-оценка" оказаны услуги по определению рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: 119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20 и машино-мест по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и комната 98 - машино-место 46.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, приобретаемых в состав фонда, в целях определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая фонда.

Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.98 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО №№1, 2, 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№297, 298, 299 от 20.05.2015 г., ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г., а также с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», при соблюдении требования к независимости оценщика.

Основываясь на фактах, предположениях, подходах и методах оценки, описанных в Отчете об оценке, ограничительных условиях и сделанных допущениях, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 09.02.2016 г., составляет:

Квартира, расположенная по адресу: 119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20

**305 831 074 (Триста пять миллионов восемьсот тридцать одна тысяча семьдесят четыре) руб.**

Машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45.

**8 888 704 (Восемь миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч семьсот четыре) руб. с учётом НДС**

Машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 46.

**8 888 704 (Восемь миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч семьсот четыре) руб. с учётом НДС**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы относительно методов оценки и их применения в данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги Вашей организации.

Генеральный директор



Авдеев С.Н.



**VORPOSTEN**

— VALUATION —

know the price  
of things

ОТЧЕТ  
№16/03/15 ОТ 12.02.2016 г.

Заказчик:  
ООО "Цитадель Эссетс Менеджмент"  
Д. У. ЗПИФ недвижимости  
"Панорама"

**ОТЧЁТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
119034, Г. МОСКВА, ПЕР. КОРОБЕЙНИКОВ, Д. 1, КВ. 20,  
МАШИНО-МЕСТО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, ПЕР. КОРОБЕЙНИКОВ,  
Д. 1, ПОДВАЛ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 1, КОМНАТА 97 –  
МАШИНО-МЕСТО 45, И МАШИНО-МЕСТО, ПО АДРЕСУ:  
Г. МОСКВА, ПЕР. КОРОБЕЙНИКОВ, Д. 1, ПОДВАЛ 1,  
ПОМЕЩЕНИЕ 1, КОМНАТА 98 - МАШИНО-МЕСТО 46 В ЦЕЛЯХ  
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ И РАСЧЕТНОЙ  
СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПАЯ ФОНДА**



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	5
1.1. Задание на оценку .....	5
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	6
1.3. Сведения об оценщике и заказчике .....	7
1.4. Основные факты и выводы .....	7
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	9
<b>РАЗДЕЛ 3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	10
<b>РАЗДЕЛ 4. ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</b> .....	15
4.1. Характеристика и классификация .....	15
4.2. Предложение .....	16
4.3. Резюме .....	20
4.4. Прогноз .....	20
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	21
5.1. Анализ земельного участка как условно свободного .....	21
5.2. Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями .....	22
<b>РАЗДЕЛ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ</b> .....	23
6.1. Основные этапы процесса оценки .....	23
6.2. Основные понятия и терминология .....	23
6.3. Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости .....	25
6.3.1. Обзор подходов .....	25
6.4. Выбор подходов и методов расчета .....	27
<b>РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b> .....	30
7.1. Методология оценки .....	30
7.2. Выбор объектов-аналогов .....	30
<b>РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ</b> .....	37
<b>РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b> .....	38
<b>РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	39
<b>РАЗДЕЛ 11. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	40
<b>РАЗДЕЛ 12. ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	41
12.1. Документы, использовавшиеся при составлении отчета .....	41
12.2. Документы оценщика .....	46
12.3. Копии материалов по объектам-аналогам .....	50





## Раздел 1. Общие сведения

### 1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	Недвижимое имущество (квартира) согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:1349, машино-место 45 согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:3015, машино-место 46 согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:2945
Месторасположение объекта оценки:	119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и машино-место, по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46.
Площадь объекта оценки квартиры, кв. м: <sup>1</sup>	197,0
Общая площадь объекта оценки квартиры, кв. м: <sup>2</sup>	197,0
Площадь объекта оценки машино-мест, кв. м	Машино-место №45 (16,3 кв. м), машино-место №46 (16,5 кв. м)
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение рыночной стоимости для целей определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	09.02.2016 г.
Срок проведения оценки по Договору:	5 (Пять) рабочих дней, начиная с 09.02.2016 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	-Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые упоминаются в отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества. -Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делались ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки. -Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как

<sup>1</sup> Площадь объекта оценки – общая площадь с учетом летних помещений.

<sup>2</sup> Общая площадь объекта оценки (согласно Жилищному Кодексу РФ ст. 15) – Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.





истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

-Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объектов оценки.

-Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, используется стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

-Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью.

Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

-Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

В расчетных таблицах, которые представлены в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

-От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

-В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке.

-В соответствии с п. 1, подпунктами 22, 23 ст. 149 Налогового кодекса РФ, реализация жилых домов, жилых помещений, долей в жилых домах или помещениях не подлежит обложению налогом на добавленную стоимость. Поэтому при расчете стоимости квартир НДС не учитывается.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

Используемые стандарты оценки:

Федеральный Стандарт Оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297

Федеральный Стандарт Оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298

Федеральный Стандарт Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299

Федеральный Стандарт Оценки "Оценка недвижимости (ФСО





№7)". Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611  
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».  
Стандарты саморегулируемых организаций, в которых состоят Оценщики.

### 1.3. Сведения об оценщике и заказчике

Исполнитель:	ООО "Форпост-оценка"
Место нахождения Исполнителя:	125315, г. Москва, 2-й Амбулаторный проезд, дом 8, стр. 3
Почтовый адрес Исполнителя:	125315, г. Москва, 2-й Амбулаторный проезд, дом 8, стр. 3 Тел. (495) 518-01-72, (495) 518-44-72, (495) 640-12-29, (495) 651-68-08; факс (495) 651-68-09 info@forpost-valuation.ru www.forpost-valuation.ru
Контактная информация Исполнителя:	
Оценщик:	Авдеев Сергей Николаевич Диплом о профессиональной переподготовке Финансовой академии при Правительстве РФ серии ПП № 315059, выдан 19.02.2003, программа "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", регистрационный номер 403-ИПК.
Получение профессиональных знаний и стаж работы в оценочной деятельности:	Свидетельство о повышении квалификации Международного университета в Москве от 18.10.2005, регистрационный номер 002. Свидетельство о повышении квалификации НОУ "Институт профессиональной оценки" от 30.09.2009, регистрационный номер 1058/2009.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	Страховой полис ЗАО Страховая компания "Инвестиции и Финансы" ГО-ОЦ-1189/15-1 от 12.11.2015 г., срок страхования с 12.11.2015 г по 11.11.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Действительный член Некоммерческого партнерства "Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки" (НП "АРМО") Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП "АРМО" № 1078-07 от 03.12.2007г.
Сведения о страховом полисе Исполнителя:	Профессиональная ответственность Исполнителя – ООО "Форпост-оценка": Страховой полис ЗАО Страховая компания "Инвестиции и финансы" ГО-ОЦ-1568/15, срок страхования с 10.10.2015 г по 09.10.2016 г., страховая сумма 300 000 000 (Триста миллионов) рублей. ИНН 7709911574, КПП 770901001
Банковские реквизиты Исполнителя:	Р/с № 40702810792000004991 в "Газпромбанк" (АО), г. Москва, К/с № 30101810200000000823, БИК 044525823 ОГРН 1127746719000, Дата присвоения ОГРН 10.09.2012 г.
Степень участия в подготовке настоящего Отчета	Проведение осмотра, подбор объектов-аналогов, анализ рынка, выполнение расчетов, оформление отчёта.
Заказчик:	ООО «Цитадель Эссетс Менеджмент» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Панорама»
Реквизиты Заказчика:	107045, г. Москва, Просвирин пер., д. 6
Банковские реквизиты Заказчика:	ИНН 7708554841, р/с 40701810700000063200 в Банк ГПБ (АО) г. Москва, БИК 044525823, к/с 30101810200000000823.

### 1.4. Основные факты и выводы

Объект оценки:	Недвижимое имущество (квартира) согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:1349, машино-место 45 согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:3015, машино-место 46 согласно свидетельству о государственной регистрации права кадастровый (или условный) № 77:01:0001053:2945
Местоположение объекта оценки:	119034, г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, кв. 20, машино-место по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1,





Правообладатель оцениваемого имущества:	помещение 1, комната 97 - машино-место 45, и машино-место, по адресу: г. Москва, пер. Коробейников, д. 1, подвал 1, помещение 1, комната 98 - машино-место 46. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Панорама" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Цитадель Эссетс Менеджмент".
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано
Дата осмотра объекта оценки:	09.02.2016 г.
Дата оценки:	09.02.2016 г.
Дата составления отчета:	12.02.2016 г.
Основание для оказания услуг:	№ 14/02/25 от 15.05.2014 г. и заданием на оценку № П/К/003 от 04.02.2016 г.
Стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода:	Не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода:	Не применялся
Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода:	305 831 074 (Триста пять миллионов восемьсот тридцать одна тысяча семьдесят четыре) руб.
Рыночная стоимость квартиры кадастровый № 77:01:0001053:1349:	305 831 074 (Триста пять миллионов восемьсот тридцать одна тысяча семьдесят четыре) руб.
Рыночная стоимость машино-место 45 кадастровый № 77:01:0001053:3015 с учётом НДС:	8 888 704 (Восемь миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч семьсот четыре) руб.
Рыночная стоимость машино-место 46 кадастровый № 77:01:0001053:2945 с учётом НДС:	8 888 704 (Восемь миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч семьсот четыре) руб.
Общая рыночная стоимость объектов оценки:	323 608 482 (Триста двадцать три миллиона шестьсот восемь тысяч четыреста восемьдесят два) руб.

С уважением,

Генеральный директор



С.Н. Авдеев

Оценщик

С.Н. Авдеев