

ОТЧЕТ № 203/2018

**об оценке справедливой стоимости объекта
оценки - БИЗНЕС-ЦЕНТРА**

**«ДЕРБЕНЕВСКАЯ ПЛАЗА», состоящего из 4-х
строений и находящегося по адресу: г. Москва,
1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5**

Заказчик:

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У.
Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая
недвижимость. Аренда»

Исполнитель:

ООО «Руспром»

Основание для проведения оценки:

Дополнительное соглашение №38 от 05 октября 2018
г. к Договору № 1/09-2008-ОЦ от 09.09.2008 года

Дата оценки:

12 октября 2018 года

Дата составления отчета:

15 октября 2018 года

Москва 2018

Генеральному директору
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость.
Аренда»
А.В. Прояеву

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

Уважаемый Артем Валерьевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением №38 от 05 октября 2018 г. к Договору № 1/09-2008-ОЦ от 09.09.2008 года была проведена оценка справедливой стоимости¹ офисного комплекса «Дербеневская плаза», расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, состоящего из 4-х зданий общей площадью 28 526,1 кв.м., принадлежащих на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда».

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, справедливая стоимость объекта оценки для принятия управленческих решений, по состоянию на 12 октября 2018 г. без НДС, округленно, составляет:

3 388 543 000 руб.

(Три миллиарда триста восемьдесят восемь миллионов пятьсот сорок три тысячи) рублей,

что по курсу Банка России на дату определения стоимости составляет²:

50 748 000 долл. США

(Пятьдесят миллионов семьсот сорок восемь тысяч) долларов США,

в том числе:

№	Номер строения	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость объекта, руб. без НДС, округленно	Справедливая стоимость, долл. США без НДС, округленно
	Офисный комплекс класса «В» «Дербеневская плаза», состоящий из 4-х строений по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, в том числе:	28 526,1	3 388 543 000	50 748 000
1	Строение 1: д. 5	17 169,1	2 039 474 000	30 544 000
2	Строение 2: д. 5 стр. 2	8 313,1	987 492 000	14 789 000
3	Строение 3: д. 5 стр. 4	1 345,7	159 852 000	2 394 000
4	Строение 4: д. 5 стр. 5	1 698,2	201 725 000	3 021 000

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 и Приказом от 25 сентября 2014 г. №611 соответственно, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», стандартов и правил оценочной деятельности,

¹ В соответствие с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

² Курс ЦБ на дату оценки составляет 66,7727 руб.

установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий отчет.

Обращаем Ваше внимание на то, что данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его и необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета.

Благодарим Вас за предоставленную возможность оказать Вам услуги, и надеемся на дальнейшее взаимовыгодное сотрудничество.

С уважением,

Генеральный директор ООО «Руспром»



Троценкова Т.Б.

15 октября 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ	5
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ	6
1.3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	7
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ).....	10
	1.5.1. Заказчик	10
	1.5.2. Оценщик	10
	1.5.3. Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (исполнитель)..	11
1.6.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ	11
1.7.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	12
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	14
2.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
2.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
3.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ	25
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	33
	3.2.1. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход	33
	3.2.2. Классификация офисной недвижимости	37
3.3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	51
5.1.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ.....	52
5.2.	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	56
5.3.	ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	59
6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
6.1.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	61
	6.1.1. Определение ставки арендной платы для офисных помещений	62
	6.1.2. Определение длительности прогнозного периода	66
	6.1.3. Определение темпа роста арендной ставки и уровня загрузки площадей.....	66
	6.1.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	67
	6.1.5. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	67
	6.1.6. Расчет операционных расходов.....	67
	6.1.7. Расчет чистого операционного дохода	68
	6.1.8. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации	68
	6.1.9. Определение стоимости реверсии объекта оценки	70
	6.1.10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	71
6.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	74
	6.2.1. Подбор объектов-аналогов	74
	6.2.2. Внесение корректировок в цены сходных объектов	77
	6.2.3. Определение итоговой величины стоимости, полученной в рамках Сравнительного подхода	84
6.3.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	85
7.	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	87
8.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	88
9.	ИСТОЧНИКИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ	89
10.	ПРИЛОЖЕНИЯ	90

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ

1.1 Задание на оценку

1.2 Применяемые стандарты и правила оценки

1.3 Принятые при проведении оценки допущения и ограничительные условия

1.4 Содержание и объем работ, осуществленный при проведении оценки

1.5 Сведения о заказчике и об оценщике

1.6 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки специалистах и организациях с указанием их квалификации и степени их участия

1.7 Основные факты и выводы

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035 ■ Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8313,1 кв.м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036 ■ Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1345,7 кв.м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016 ■ Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1698,2 кв.м, этажность 4, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1200.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость ³
Дата оценки	12 октября 2018 г.
Обременения/ограничения права	<p>В едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано обременение права – доверительное управление.</p> <p>Также на момент оценки зарегистрировано обременение в виде аренды на здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8313,1 кв.м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036; - Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035; - Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1345,7 кв.м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016. <p>Других документально подтвержденных ограничений (обременений), экологических загрязнений не выявлено, поэтому оценка объекта проводилась исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.</p>
Представление итоговой величины стоимости	После процедуры согласования полученных результатов по подходам итоговую справедливую стоимость объекта оценки необходимо выразить в виде одного конкретного значения (без указания интервального диапазона).
Допущения, на которых основывается оценка	п. 1.4 настоящего Отчета

1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете применены следующие стандарты и правила оценки:

1. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
2. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
3. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

³ В соответствие с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

4. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» от 18 июля 2012 г.;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные РОО.

1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включало в себя следующие этапы:

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

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.
2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не будет нести ответственность 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 Объект оценки. Права на Объект оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
3. Оценщик будет проводить осмотр Объекта оценки, в процессе которого определит физическое наличие Объекта, визуальное соответствие осматриваемого Объекта документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объекта, степень износа и устареваний, идентифицируемых визуально, будет проводить фотографирование объекта, будет проводить интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии Объекта.
4. Оценщик не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
6. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете
7. Оценщик не будет заниматься измерениями физических параметров Объекта оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.
8. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
9. Настоящий Отчет об оценке является конфиденциальным и предназначается только той стороне, которой он адресован, и только для цели, указанной в Отчете об оценке. Оценщик не является ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Отчете об оценке, ее часть, ссылки на нее или на Отчет об оценке, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без его предварительного письменного согласия.
10. В соответствии с заданием на оценку необходимо определить справедливую стоимость объекта оценки в соответствие Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для принятия собственником управленческих решений.

В соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости».

Исходя из определения, приведённого в МСФО (IFRS) 13, справедливая стоимость является рыночной оценкой, поэтому далее в отчете определяется и используется термин рыночная стоимость актива, как эквивалент справедливой стоимости этого актива.

11. Результатом оценки является величина итоговой стоимости объекта оценки, выраженная в рублях Российской Федерации.
12. Приведенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок, однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. Оценщик не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
13. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
14. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
15. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или как на основании отдельного договора с Заказчиком.
16. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета, оформленные в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.
17. Некоторые данные (такие как, например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес и д) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет - страницах, в периодической печати и приложенных распечаток к отчету, так как в процессе проведения оценки Оценщиком производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственника объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
18. Паевой инвестиционный фонд – обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Согласно статье 11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ и п.8 ФСО 3, в отчете должна быть указана в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии). Так как ПИФ не является

юридическим лицом, поэтому данное требование на фонд не распространяется и возможно не отражать балансовую стоимость в отчете.

19. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Расчет показателей производится с использованием точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчете.
20. В расчетах использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета

Специальные допущения и ограничительные условия:

Отсутствуют.

Неопределенность оценки

Оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, она не может рассматриваться как точное значение стоимости. Вывод о том, что итоговая оценка содержит неопределенность, в явном виде указано в Руководстве 5 «Неопределенность оценки» в стандартах оценки, которые издает RICS.

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.

Цена сделки купли-продажи объекта может отличаться от стоимости, определенной в данном отчете. При расчетах цен Оценщик полагался на ограниченный перечень информации, полученный по объектам. Оценщик оставляет за собой право пересмотреть результаты расчета, в случае предоставления дополнительной информации по объектам.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)

1.5.1. Заказчик

Таб. 1.5-1 Реквизиты Заказчика

Наименование и форма	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Юридический адрес	119270, г. Москва, Лужнецкая наб., дом 2/4, строение 4, этаж 4, ком.№19
ИНН/ КПП	7707620354 /770701001
ОГРН УК	5077746279463 от 09 марта 2007 г.

1.5.2. Оценщик

Таб. 1.5-2 Сведения об оценщике

Наименование	Данные
ФИО	Кунаева Светлана Николаевна
Контактный телефон	8 (499) 343-57-19
Почтовый адрес (местонахождение)	108811, город Москва, поселение Внуковское, улица Самуила Маршака, дом 21, этаж 1, комната 3
Адрес электронной почты	Rusprom01@gmail.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (включена в Единый государственный реестр)

Наименование	Данные
	саморегулируемых организаций оценщиков с «09» июля 2007 года, за № 0003, местонахождение: г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1), включена в Реестр оценщиков «13» декабря 2007 года за регистрационным № 001891.
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Русское промышленное общество». Информация об ООО приведена в п. 1.5.3.

Простая копия свидетельства о членстве в СРО приведена в приложении к отчету.

1.5.3. Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (исполнитель)

Таб. 1.5-3 Реквизиты ООО «Руспром»

Форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Русское промышленное общество»
Краткое наименование	ООО «Руспром»
Юридический адрес	108811, город Москва, поселение Внуковское, улица Самуила Маршака, дом 21, этаж 1, комната 3
Генеральный директор	Трошенкова Татьяна Борисовна
ИНН/ КПП	7706276349/770601001
ОГРН, дата присвоения	1027706004336 от 27.08.2002 г.

В соответствии со ст. 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, ООО «Руспром» имеет в штате не менее двух лиц – членов саморегулируемых организаций оценщиков, поэтому может заключить с Заказчиком договор на проведение оценки.

ООО «Руспром» дополнительно застрахован Полисом добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №001-073-001777/18 от 12.03.2018 г., заключенным с ООО «Абсолют Страхование». Срок страхования: с 21.03.2018 г. по 20.03.2019 г. Лимит ответственности страховщика составляет – 25 500 000 руб. по всем страховым случаям в течение всего периода страхования.

Сведения о независимости юридического лица и оценщика приведены в разделе 7 Отчета.

1.6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки объекта оценки	Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №38 от 05 октября 2018 г. к Договору № 1/09-2008-ОЦ от 09.09.2008 года между Заказчиком ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» и Исполнителем – ООО «Руспром».	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5 Подробная информация приведена в разделе 2.	
Дата оценки	12 октября 2018 г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Затратный подход	не применялся.
	Доходный подход	3 563 936 830 руб.
	Сравнительный подход	3 213 151 378 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	3 388 543 000 руб. (Три миллиарда триста восемьдесят восемь миллионов пятьсот сорок три тысячи) рублей.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.</p> <p>Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.</p> <p>Оценщик не учитывает при расчете и не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, юридических и природных условий и другие события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки, влияющие на стоимость объекта оценки.</p> <p>В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости.</p>	

**2. ОПИСАНИЕ
ОЦЕНКИ**

ОБЪЕКТА

2.1 Общие сведения об объекте оценки

2.2 Описание месторасположения объекта оценки

2.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5.

Общая характеристика объекта оценки представлена в следующей таблице.

Табл. 2.1-1 Общая информация по объекту оценки⁴

Общие характеристики	
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Вид права	Право общей долевой собственности
Право устанавливающие документы	Реквизиты предоставленных правоудостоверяющих документов приведены в подразделе «Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки» настоящего Отчета
Балансовая стоимость	-
Сведения о частях и обременениях	В едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано обременение права – доверительное управление. Также на момент оценки зарегистрировано обременение в виде аренды на здания: - Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8313,1 кв.м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036; - Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035; - Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1345,7 кв.м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016. Других документально подтвержденных ограничений (обременений), экологических загрязнений не выявлено, поэтому оценка объекта проводилась исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.
Текущее использование	По назначению

Осмотр Объекта оценки был произведен Оценщиком 12 октября 2018 года.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении III к настоящему Отчету об оценке.

2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Даниловском районе Южного административного округа г. Москвы, по адресу: 1-й Дербеневский пер., д. 5.

Площадь района – 1 065 га, в нем проживают около 90,2 тыс. человек. Развитая инфраструктура позволяет назвать его «городом в городе»: здесь много промышленных предприятий с мировой известностью. - ЗИЛ, фабрики «Новая Заря», «Гознак» и др; работают крупные торговые центры, рынки, предприятия питания, стадионы, школы и клубы. Действуют 2 станции метрополитена – «Тульская» и «Автозаводская».

⁴ Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, представленной Заказчиком и визуального осмотра.

В целом местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее, так как расположено в деловом и активно развивающемся районе города, недалеко от станции метро, в близости от ТТК и Садового кольца.

Транспортная доступность

Объект оценки расположена на первой линии домов по Дербеневской набережной и 1-му Дербеневскому переулку. Ближайшие к Объекту станции метро «Павелецкая» и «Пролетарская» находятся в 15 мин. ходьбы пешком.

Здания расположены в 3,4 км от Третьего транспортного кольца, до Садового кольца – 1,5 км.

Район расположения Объекта отличается удобной транспортной доступностью, близостью к метро и основным автомобильным трассам. Имеется собственная огороженная территория, наземная парковка.

Ближайшее окружение объекта оценки

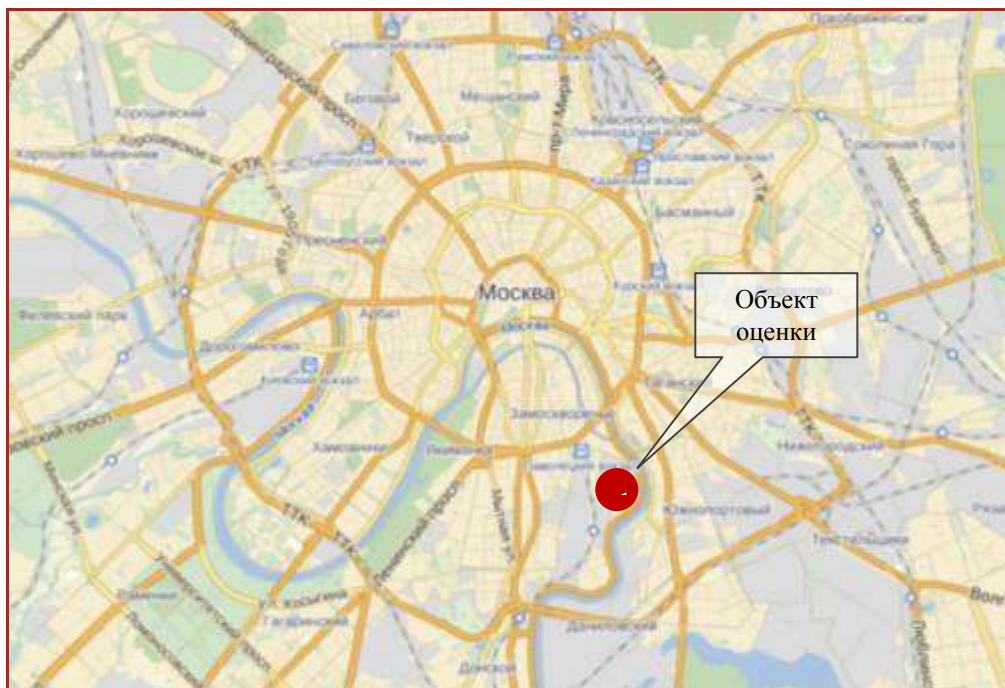
Объект находится на первой линии домов по Дербеневской набережной и 1-му Дербеневскому переулку, в Южном административном округе, в Даниловском районе, на расстоянии 1,2 км от станций метро «Павелецкая» и «Пролетарская», а также на расстоянии 3,4 км от Третьего транспортного кольца, и в 1,5 км от Садового кольца.

Преобладающее окружение – административная и жилая застройка.

Местоположение (схематически) объекта оценки приведено на картах ниже.

Вывод: объект оценки расположен в Южном административном округе Москвы. Район расположения можно считать достаточно развитым в плане экономики, транспортной доступности. Следовательно, расположение объекта оценки является удобным, а востребованность среди потенциальных покупателей – достаточной.

Рис. 2.2-1 Расположение объекта на карте Москвы



<https://maps.yandex.ru>

Рис. 2.2-2 Локальное расположение участков объекта оценки на карте



<https://maps.yandex.ru>

2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁵

Подробная информация по объекту приведена в таблице ниже.

Таб. 2.3-1 Информация по зданию, расположенному по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5

Адрес (местоположение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5
Функциональное назначение	Административно-офисное (Бизнес центр)
Класс здания	V+
Кадастровый номер	77:05:0001001:1035
Год постройки	1984
Год реконструкции	2006-2007
Общая площадь, кв.м.	17 169,1
Общий строительный объем, куб. м.	Нет данных
Высота потолков, м	3,3 – 4,1
Этажность	7
Подземная этажность	Без подвала
Фундаменты	Железобетонные
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Монолитные ж/бетонные
Крыша	Металлический каркас с покрытием структурой из алюминиевого профиля с заполнением стеклопакетами
Полы	Плитка, ламинат
Наружная отделка	Фасадные панели, натуральная керамика
Внутренняя отделка	Улучшенная (офисный класс «В»)
Инженерные коммуникации	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации

Таб. 2.3-2 Информация по зданию, расположенному по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строен. 2

Адрес (местоположение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строен. 2
Функциональное назначение	Административно-офисное (Бизнес центр)
Класс здания	V+
Кадастровый номер	77:05:0001001:1036
Год постройки	1984
Год реконструкции	2007
Общая площадь, кв.м.	8 313,1
Общий строительный объем, куб. м.	Нет данных
Высота потолков, м	3,3 – 3,8
Этажность	4-6
Подземная этажность	Без подвала
Фундаменты	Железобетонные
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Монолитные ж/бетонные
Крыша	Металлический каркас с покрытием структурой из алюминиевого профиля с заполнением стеклопакетами
Полы	Плитка, ламинат
Наружная отделка	Фасадные панели, натуральная керамика
Внутренняя отделка	Улучшенная (офисный класс «В»)

⁵ Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, представленной Заказчиком. Перечень приведен в разделе 9, а также устных консультаций с представителями Заказчика и визуального осмотра. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

Инженерные коммуникации	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации
-------------------------	--


Таб. 2.3-3 Информация по зданию, расположенному по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строен. 4

Адрес (местоположение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строен. 4
Функциональное назначение	Административно-офисное (Бизнес центр)
Класс здания	В+
Кадастровый номер	77:05:0001001:1016
Год постройки	1984
Год реконструкции	2007
Общая площадь, кв.м.	1 345,7
Общий строительный объем, куб. м.	Нет данных
Высота потолков, м	3,3 – 5,3
Этажность	3
Подземная этажность	Без подвала
Фундаменты	Ж/бетонные
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Монолитные ж/бетонные
Крыша	Металлический каркас с покрытием структурой из алюминиевого профиля с заполнением стеклопакетами
Полы	Плитка, ламинат
Наружная отделка	Фасадные панели, натуральная керамика
Внутренняя отделка	Улучшенная (офисный класс «В»)
Инженерные коммуникации	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации

Таб. 2.3-4 Информация по зданию, расположенному по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строен. 5

Адрес (местоположение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строен.5
Функциональное назначение	Административно-офисное (Бизнес центр)
Класс здания	В+
Кадастровый номер	77:05:0001001:1200
Год постройки	1974
Год реконструкции	2007
Общая площадь, кв.м.	1 698,2
Общий строительный объем, куб. м.	Нет данных
Высота потолков, м	3,15 – 3,9
Этажность	4
Подземная этажность	Без подвала
Фундаменты	Ж/бетонные
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные ж/б колонные с заполнением блоками ячеистого типа
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Монолитные ж/бетонные
Крыша	Металлический каркас с покрытием структурой из алюминиевого профиля с заполнением стеклопакетами
Полы	Плитка, ламинат
Наружная отделка	Фасадные панели, натуральная керамика
Внутренняя отделка	Улучшенная
Инженерные коммуникации	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации

Таб. 2.3-5 Информация по земельному участку, на котором расположен объект оценки

Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки	
Адресный ориентир	г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, вл. 5; вл. 5, стр. 2, 4, 5
Рельеф местности	Ровный
Наличие инженерных коммуникаций	Присутствуют
Общая площадь земельного участка, кв.м.	9 637
Собственник	Департамент земельных ресурсов города Москвы Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, Бахрушина, д. 20, ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для целей эксплуатации административных и административно-бытовых зданий
Кадастровый номер	77:05:0001001:117
Кадастровая стоимость, руб.	756 054 837,58
Конфигурация оцениваемого земельного участка ⁶	
Право устанавливающий документ	Договор аренды земельного участка №М-05-037671 от 09.07.2012г
Арендодатель	Департамент земельных ресурсов города Москвы в лице
Арендатор	ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Срок договора	до 30.11.2023 г.

⁶ По данным портала Росреестра: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/image.html?id=77:05:0001001:117>

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Субъектом права на объект оценки являются: владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда».

Данные об управляющей компании: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Адрес: 119270, г. Москва, Лужнецкая наб., дом 2/4, строение 4, этаж 4, ком.№19. ИНН/КПП 7707620354 /770701001. ОГРН 5077746279463 дата регистрации: от 09 марта 2007 г.

Реквизиты правоудостоверяющих документов, предоставленных Заказчиком, указаны в таблице ниже.

Таб. 2.3-6 Реквизиты правоудостоверяющих документов на оцениваемые объекты, предоставленных Заказчиком

Кадастровый (условный) номер	Реквизиты записи регистрации, вид права
77:05:0001001:1035	№ 77-77-12/021/2008-085 от 25.12.2008 (Общая долевая собственность)
77:05:0001001:1036	№ 77-77-12/021/2008-090 от 25.12.2008 (Общая долевая собственность)
77:05:0001001:1016	№ 77-77-12/021/2008-088 от 25.12.2008 (Общая долевая собственность)
77:05:0001001:1200	№ 77-77-12/021/2008-089 от 25.12.2008 (Общая долевая собственность)

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

Обременения

В едином государственном реестре прав на объекты недвижимости зарегистрированы ограничения (обременения) права – доверительное управление.

Доверительное управление обязательно оформляется в виде договора (Правил Д.У.), в котором четко указываются права и обязанности сторон, срок действия.

Ст. 11 «Договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом» Федерального закона от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» регламентирует основные условия договора ДУ и функции управляющей компании. Ниже приведены пункты из статьи:

1. Условия договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (далее - правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом) определяются управляющей компанией в стандартных формах и могут быть приняты учредителем доверительного управления только путем присоединения к указанному договору в целом.

Присоединение к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом осуществляется путем приобретения инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда (далее - инвестиционный пай), выдаваемых управляющей компанией, осуществляющей доверительное управление этим паевым инвестиционным фондом.

2. Учредитель доверительного управления передает имущество управляющей компании для включения его в состав паевого инвестиционного фонда с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления.

Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются.

Присоединяясь к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, физическое или юридическое лицо тем самым отказывается от осуществления

преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд. При этом соответствующее право прекращается.

Владельцы инвестиционных паев несут риск убытков, связанных с изменением рыночной стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

3. Управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

4. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.» и указано название паевого инвестиционного фонда.

При отсутствии указания о том, что управляющая компания действует в качестве доверительного управляющего, она обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ей имуществом.

Согласно разделу IV и VII правил ДУ Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»⁷: Владелец инвестиционных паев вправе требовать от управляющей компании погашения всех принадлежащих ему инвестиционных паев и прекращения тем самым договора доверительного управления Фондом между ним и управляющей компанией.

Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев, за исключением случая погашения инвестиционных паев, выданных лицу, не являющемуся квалифицированным инвестором, определяется на основе суммы денежных средств, на которую выдается инвестиционный пай⁸ после завершения (окончания) формирования Фонда. Выплата денежной компенсации при погашении инвестиционных паев осуществляется за счет денежных средств, составляющих Фонд.

Согласно разделу XII правил ДУ Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» и ст. 30 -32 N 156-ФЗ «Прекращения паевого инвестиционного фонда»:

В случае прекращения паевого инвестиционного фонда имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, подлежит реализации.

⁷ <http://www.everest.ru/>

⁸ Сумма денежных средств, на которую выдается инвестиционный пай после завершения (окончания) формирования Фонда, определяется как разница между стоимостью активов Фонда и величиной обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, деленная на количество инвестиционных паев по данным реестра владельцев инвестиционных паев на тот же день

Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев, выданных лицу, не являющемуся квалифицированным инвестором, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на последнюю дату ее определения, предшествующую дате погашения инвестиционных паев.

Денежные средства, составляющие паевой инвестиционный фонд и поступившие в него после реализации имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, распределяются в следующем порядке:

- в первую очередь - кредиторам (за исключением управляющей компании этого паевого инвестиционного фонда), требования которых должны удовлетворяться за счет имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в том числе специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, оценщику и аудитору вознаграждений, начисленных им на день возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда, а также лицам, заявки которых на погашение инвестиционных паев были приняты до дня возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда, причитающихся им денежных компенсаций;
- во вторую очередь - лицу, осуществлявшему прекращение паевого инвестиционного фонда, соответствующего вознаграждения, за исключением случаев, когда в соответствии с настоящим Федеральным законом выплата вознаграждения не производится;
- в третью очередь - управляющей компании вознаграждения, начисленного ей на день возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда, а также специализированному депозитарию, лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев, оценщику и аудитору вознаграждений, начисленных им после дня возникновения основания прекращения паевого инвестиционного фонда;
- в четвертую очередь - владельцам инвестиционных паев денежной компенсации путем распределения оставшегося имущества пропорционально количеству принадлежащих им инвестиционных паев.

На основе вышеизложенного в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость объекта оценки определялась без учета существующего ограничения (обременения) оцениваемых прав.

Также на момент оценки зарегистрировано обременение в виде аренды на здания:

- Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8313,1 кв.м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036;
- Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035;
- Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1345,7 кв.м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016.

В соответствии с проведенным анализом, условия заключенных договоров аренды (ставки аренды, условия индексации и др.) соответствуют рыночным условиям.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость объекта оценки определялась с учетом существующего ограничения (обременения) оцениваемых прав.

Проведенный выше анализ имущественных прав и обременений на объект оценки позволил оценщику сделать вывод, что на объект оценки зарегистрировано право собственности.

Оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщиком не выявлено других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

3.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки

3.3 Анализ рынка объекта оценки

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ

Картина экономики. Август 2018 года⁹

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле ускорился до 1,8 % г/г (в июне – 1,1 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей в июле, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта.

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности.

Рост инвестиций в основной капитал во 2кв18 замедлился до 2,8 % г/г по сравнению с 3,6 % г/г в 1кв18. Динамика инвестиций в апреле–июне совпала с оценками Минэкономразвития России (2–3 % г/г), осуществленными на основе оперативных данных. В июле индикаторы инвестиционной активности указывали на ее дальнейшее снижение. Особенно выраженным было ухудшение динамики инвестиционного импорта машин и оборудования из стран дальнего зарубежья.

В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса. Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле вернулись на уровни января–мая после июньского ускорения. Продолжается стабилизация динамики продаж автомобилей и пассажирских авиаперевозок после активного восстановительного роста в 2017 году.

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост кредитования физических лиц продолжает существенно опережать рост корпоративного кредитного портфеля. При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значимо превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

В августе цены российских активов находились под давлением из-за волатильности на глобальных финансовых рынках. Как и другие валюты развивающихся стран, в августе рубль ослаблялся на фоне нарастания кризисных явлений в Турции. Негативное влияние на динамику обменного курса рубля оказали заявления США о возможном введении новых санкций в отношении России. Вместе с тем новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима.

В целях обеспечения финансовой стабильности Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16

⁹http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda/180801_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=4f9f1b7c-af66-4d19-aa48-98406c3c4bda

августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе.

Минэкономразвития России осуществило уточнение сценарных условий, которые были разработаны в июле, с учетом ситуации на мировых финансовых и товарных рынках, а также новых данных по российской экономике. Произошедшие за этот период события, по оценке Минэкономразвития России, окажут влияние на макропоказатели в краткосрочной перспективе. При этом Минэкономразвития России не видит оснований для пересмотра долгосрочных трендов развития российской экономики.

Таб. 3.1-1 Основные показатели прогноза социально-экономического развития

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки URALS, долл. США /баррель	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
ВВП, %	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
Номинальный ВВП, млрд. руб.	101 164	105 820	110 732	118 409	126 998	136 745	147 173
Дефлятор ВВП	8,0	3,3	2,6	3,7	3,9	4,2	4,2
Инфляция, % дек/дек	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Инфляция, % в сред. за год	2,7	4,6	3,4	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (в среднем за год)	61,7	63,9	63,8	64,0	64,7	66,3	68,0
Промышленное производство, %	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
Розничный товарооборот, %	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
Инвестиции в основной капитал, %	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
Отношение объема инвестиций в основной капитал к объему ВВП	20,7	21,4	23,0	23,9	24,8	25,6	26,4
Экспорт товаров, млрд. долл. США	439	437	435	445	461	483	505
% ВВП	26,8	26,4	25,1	24,0	23,5	23,4	23,3
Экспорт ТЭК, млрд. долл. США	251	235	229	224	216	212	209
Импорт товаров, млрд. долл. США	258	272	289	309	327	346	365
% ВВП	15,7	16,4	16,7	16,7	16,7	16,8	16,9
Счет текущих операций, млрд. долл. США	94,3	72,4	49,8	37,5	30,1	27,2	24,7
% ВВП	5,8	4,4	2,9	2,0	1,5	1,3	1,1
Финансовый счет, млрд. долл. США	41,1	19,2	7,5	1,8	0,2	2,7	6,2
% ВВП	2,5	1,2	0,4	0,1	0,0	0,1	0,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
Реальная заработная плата, %	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
Производительность труда, %	1,4	1,3	1,9	2,9	3,2	2,9	3,1
Безработица, %	4,8	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, рост ВВП в июле составил 1,8 % г/г (в июне – 1,1 %, во 2кв18 – 1,8 % г/г1). В целом за январь–июль ВВП, по оценке, увеличился на 1,7 % г/г2.

Из базовых отраслей основной вклад в ускорение роста ВВП в июле по сравнению с июнем внесло восстановление динамики промышленного производства после исчерпания действия временных негативных факторов. При этом увеличение темпов роста добывающих отраслей, помимо прямого положительного вклада в динамику выпуска, также способствовало улучшению показателей грузооборота транспорта (до 4,0 % г/г с 2,1 % г/г в июне), значительная часть которого приходится на перевозки топливно-энергетических полезных ископаемых.

С другой стороны, темпы роста оборота розничной торговли снизились до 2,5 % г/г после июньского ускорения (до 3,0 % г/г), что было связано в том числе с завершением

группового этапа Чемпионата мира по футболу. Выпуск продукции сельского хозяйства второй месяц подряд демонстрирует слабый рост.

Рис. 3.1-2 Рост ВВП в июле ускорился....



Рис. 3.1-3 ...благодаря улучшению динамики промышленности



Внутренний спрос

В течение текущего года происходит изменение структуры экономического роста, перебалансировка источников экономического роста от внутренних к внешним. Чистый экспорт, по оценке, в апреле–июле внес положительный вклад в рост ВВП впервые с 4кв16. По данным ФТС, во 2кв18 продолжилось ускорение роста физического объема экспорта (до 6,5 % г/г). В то же время реальные темпы роста импорта существенно снизились (до 1,1 % г/г в апреле–июне) на фоне замедления потребительской и инвестиционной активности.

В последние месяцы наметилась тенденция к стабилизации динамики потребительского спроса.

Темпы роста потребительских расходов на покупку товаров и услуг, рассчитанные по методологии баланса доходов и расходов населения, в июле снизились до 3,3 % г/г с 4,6 % г/г месяцем ранее. В частности, в июле темпы роста розничного товарооборота после июньского ускорения вернулись на уровни января–мая, главным образом за счет замедления роста в сегменте продовольственных товаров. Помесячные темпы роста оборота розничной торговли (с устранением сезонности) снизились до 0,18 % м/м SA в среднем за январь–июль (с 0,30 % м/м SA в среднем за 2017 год), что соответствует годовым темпам роста на уровне около 2,2 %. В то же время годовые темпы роста оборота организаций общественного питания в июле оставались на относительно высоких уровнях (4,2 % после 4,6 % в июне и 3,0 % в январе–мае).

Стабилизация динамики наблюдается и на автомобильном рынке, который в течение 2017 года показывал динамичный восстановительный рост. Продажи новых легковых автомобилей (с коррекцией на сезонность) в последние месяцы держатся на уровне около 150 тыс. шт. в месяц, а их годовые темпы роста в июне и июле снизились до 10,8 % г/г и 10,6 % г/г соответственно (с 21,1 % г/г в январе–мае). Аналогичные тенденции наблюдаются и в динамике авиаперевозок, которые со 2кв18 демонстрируют околонулевую динамику в терминах последовательных приростов.

В июле дополнительное сдерживающее влияние на потребительскую активность оказало дальнейшее ухудшение потребительских настроений. Снижение индекса потребительских настроений, рассчитываемого инфОМ по заказу Банка России, произошло за счет компонента, характеризующего ожидания респондентов. Вместе с тем

оценки текущей ситуации остались стабильными. В дальнейшем поддержку показателям потребительской уверенности продолжают оказывать позитивные тенденции в динамике фундаментальных факторов потребительского спроса, в том числе активный рост заработных плат в текущем году.

Рис. 3.1-4 Индекс потребительских настроений в июне-июле вернулся на уровни середины прошлого года



Рис. 3.1-5 Индекс потребительской уверенности Росстата во 2кв18 сохранился на уровне 1кв18



Рынок труда

Годовой темп роста реальной заработной платы в июне снизился до 7,2 % г/г с 7,6 % г/г в апреле и мае.

Номинальный рост заработных плат в июне замедлился до 9,7 % г/г с 10,2 % г/г месяцем ранее, главным образом за счет социального сектора, где годовые темпы роста оплаты труда снизились до 15,9% г/г с 19,2% г/г в мае. Волатильность годовой динамики заработных плат в социальном секторе обусловлена особенностями выполнения целевых ориентиров по среднегодовому уровню оплаты труда, установленных указами Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы. Из-за более равномерного, чем в прошлые годы, распределения выплат по месяцам оплата труда указанных работников в этом году не имеет обычной сезонности, что ведет к колебаниям ее годовых темпов роста.

В то же время во внебюджетном секторе рост номинальных заработных плат сохранился практически на уровне предыдущего месяца – 9,1 % г/г в июне после 9,2 % г/г в мае. В июле, по оценке Росстата, рост заработной платы составил 10,7 % г/г в номинальном выражении и 8,0 % г/г – в реальном.

Рис. 3.1-6 Безработица близка к исторически минимальным уровням...



Рис. 3.1-7 Реальные заработные платы по-прежнему уверенно растут



Безработица сохраняется на рекордно низком уровне (4,8% SA) на фоне сокращения численности рабочей силы.

На рынке труда третий месяц подряд продолжается сокращение численности занятых (-57,1 тыс. чел. SA в июле и -170,5 тыс. чел. SA в мае–июле). Численность безработных в июле несколько выросла (+12,7 тыс. чел. SA), однако в целом за три месяца изменилась незначительно (+12,0 тыс. чел. SA). В условиях продолжающегося роста экономики указанные тенденции свидетельствуют о том, что потенциал перераспределения рабочей силы между занятыми и безработными практически исчерпан, и наращивание выпуска происходит главным образом за счет повышения производительности труда.

По данным государственных служб занятости, среднее количество претендентов на вакансию (коэффициент напряженности) остается на рекордно низких уровнях после двух лет непрерывного снижения. При этом по состоянию на 15 августа 2018 года численность безработных граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, снизилась на 2420 человек относительно 8 августа и составила 684 760 человек (-0,4%). Это исторический минимум регистрируемой безработицы за всю историю наблюдений этого показателя – с 1991 года.

Банковский сектор

Структурный профицит ликвидности в июле сократился на 0,1 трлн. руб. (до 3,4 трлн. руб. по состоянию на 1 августа). Этому способствовал отток средств по бюджетному каналу в размере 481 млрд. рублей, который сформировался за счет значительных налоговых платежей (включая квартальный НДС), а также перечисления Сбербанком России дивидендов Банку России. Отток ликвидности за счет данных факторов существенно превысил приток по каналам бюджетных расходов, операций Федерального казначейства, а также операций Минфина России по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке (369 млрд. рублей за июль).

Совет директоров Банка России 27 июля третий раз подряд сохранил ключевую ставку на уровне 7,25% годовых. Решение совпало с консенсус-прогнозом, при этом накануне заседания все опрошенные агентством Bloomberg аналитики не ожидали изменения ключевой ставки. При этом по итогам июньского и июльского заседания Банк России заявил о том, что переход к нейтральной денежно-кредитной политике более вероятен в 2019 году. Данная фраза была воспринята участниками рынка как ужесточение риторики, что повлекло за собой коррекцию ожиданий по уровню ключевой ставки.

Рис. 3.1-8 В июне долгосрочные кредитные и депозитные ставки продолжали снижение



Рис. 3.1-9 В июле ставки по ипотечным кредитам пошли вверх



Пересмотр участниками рынка прогнозной траектории ключевой ставки начиная с апреля отразился на динамике банковских процентных ставок. В мае–июне приостановилось снижение краткосрочных кредитных ставок как в корпоративном, так и в розничном сегменте банковского рынка, в то время как снижение долгосрочных кредитных ставок продолжалось. Вместе с тем в июле ставки по ипотечным кредитам после полугода поступательного снижения пошли вверх (+0,1 п.п., до 9,6 %).

В июле рост кредитного портфеля ускорился как в корпоративном, так и в розничном сегменте.

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в июле выросла на 3,3 % г/г, с учетом корпоративных облигаций – на 3,9 % г/г (в июне – на 2,8 % г/г и 3,3 % г/г соответственно). При этом прирост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в июле замедлился до 4,1 % г/г после 4,5 % г/г в июне.

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами – 19,7 % г/г в июле после 18,8 % г/г в июне. Рост ипотечных кредитов в июле ускорился до 23,5 % г/г (22,8 % г/г в июне). Потребительские кредиты, за исключением ипотечных, в июле выросли на 16,9 % г/г (15,9 % г/г месяцем ранее). При этом розничное кредитование только в последние месяцы вышло на темпы роста, значительно превышающие уровень процентных ставок в данном сегменте, и, соответственно, начало вносить положительный вклад в увеличение потребительского спроса.

Глобальные рынки

С начала августа ситуация на финансовом рынке Турции резко ухудшилась на фоне обострения отношений с США.

В начале августа США объявили о повышении вдвое импортных пошлин на турецкий алюминий и сталь (до 20 % и 50 % соответственно). В ответ Турция объявила о резком повышении ввозных пошлин на ряд импортируемых из США товаров, включая легковые автомобили, табачные изделия и косметику, алкоголь.

Ситуацию усугубили недостаточно решительные, по мнению международных инвесторов, действия турецких властей по поддержанию финансовой стабильности. Участники рынка ожидали, что Центральный банк Турции отреагирует на отток капитала и ослабление лиры резким повышением процентных ставок по операциям денежно-кредитной политики. Однако регулятор ограничился точечными мерами, такими как умеренное повышение эффективной ставки предоставления ликвидности банкам за счет

переключения на более дорогие кредиты «овернайт», снижение нормативов резервирования по иностранной валюте и др.

Цены большинства сырьевых товаров в августе демонстрировали понижающую тенденцию.

На фоне опасений относительно перспектив роста в развивающихся экономиках снизились цены на основные промышленные металлы: медь с начала августа потеряла 5,0%, никель – 8,8, %. В то же время цена на алюминий увеличилась на 2,0%.

Средняя цена на нефть марки «Юралс» в августе составила 71,5 долл. США за баррель (по сравнению с 72,8 долл. США за баррель в июле). Снижению цен на нефть способствовало продолжающееся увеличение добычи странами ОПЕК+ по результатам договоренностей, достигнутых на заседании в Вене. В июле предложение нарастили Россия, Кувейт и ОАЭ (в то же время добыча в Саудовской Аравии сократилась).

Вместе с тем рынок нефти остается нестабильным. В последние две недели августа котировки росли на фоне перебоев поставок из Канады и Ливии, продолжающегося снижения добычи в Венесуэле, а также ожидаемого возобновления санкций США против Ирана в связи с ядерной программой.

В августе российский рынок находился под давлением из-за глобальной волатильности и заявлений США о возможном введении новых санкций в отношении России. Новый пакет ограничений, вступивший в силу 27 августа, не влечет значимого ужесточения действующего санкционного режима. Вместе с тем как Конгресс США, так и администрация президента США в настоящее время прорабатывают возможность введения дополнительных ограничений, масштаб и охват которых остаются неопределенными.

На фоне оттока капитала с развивающихся рынков и опасений инвесторов относительно санкционной политики США российский 5-летний CDS-спред расширился до 157,5 в среднем в августе по сравнению со 133,0 в июле. В то же время агентство Fitch 17 августа подтвердило рейтинг России на уровне BBB- с «позитивным» прогнозом. Российские рынки акций и облигаций в августе демонстрировали разнонаправленную динамику. Средняя доходность 10-летних ОФЗ выросла до 8,4 % с 7,7 % месяцем ранее, при этом к концу месяца она достигла максимальных с декабря 2016 года уровней. Индекс ММВБ с 1 до 15 августа потерял 2,3 %, однако во второй половине месяца отыграл падение и в целом за месяц вырос на 1,1 %.

Ослабление российской валюты к доллару США за август составило порядка 8 % (по сравнению с концом июля). Среднемесячный курс рубля по отношению к доллару США вырос до 66,0 (в июле – 62,9).

В целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца сентября. Решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

Вывод о влиянии макроэкономических факторов на рынок недвижимости

Ситуация на рынке энергоносителей и динамика цен на нефть в июне–августе соответствовали ожиданиям Минэкономразвития России. В то же время перебои с поставками нефти в ряде крупных стран – нефтепроизводителей обуславливают нестабильность рынка энергоносителей. В среднесрочной перспективе плавному снижению цен будет способствовать быстрый рост добычи нефти в США и постепенное увеличение объемов добычи странами ОПЕК+ и Россией. С учетом этого Минэкономразвития России по-прежнему ожидает снижения цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долл. США за баррель в среднем за 2019 г., до 59,7 долл. США за баррель в среднем за 2020 г. и до 53,5 долл. США за баррель в 2024 году. Прогноз повторяет форму форвардных кривых и соответствует ожиданиям рынка.

В результате во второй половине августа произошло заметное ослабление рубля (в начале сентября курс рубля к доллару США был примерно на 8 % выше, чем в начале августа). В этих условиях Минэкономразвития России пересмотрело прогноз курса рубля к доллару США на период до конца 2018 г. и первое полугодие 2019 г. в сторону ослабления. Одновременно был повышен прогноз по оттоку капитала (сальдо финансового счета) на текущий год до 41 млрд. долл. США с 18 млрд. долл. США, ожидаемых ранее. Вместе с тем фундаментальные условия функционирования российской экономики в средне- и долгосрочном периоде существенно не изменятся. В связи с этим Минэкономразвития России сохраняет неизменным прогноз курса рубля на 2020–2024 годы. Ожидается, что курс рубля к доллару США вернется к уровням 63–64 рубля за доллар во второй половине 2019 г. и в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами – торговыми партнерами.

На фоне ускорения оттока капитала и, в частности, выхода нерезидентов из российских государственных ценных бумаг, значительно выросли доходности ОФЗ (в начале сентября 10-летняя бескупонная доходность ОФЗ достигла 8,8 %, что является самым высоким значением за прошедший годовой период).

Прогноз экономического роста на 2018 и 2019 годы снижен на 0,1 п.п. – до 1,8 % и 1,3 % соответственно. Развитие ситуации за период с начала текущего года в целом соответствует ожиданиям Минэкономразвития России. За январь–июль темп роста ВВП оценивается на уровне 1,7 % г/г (в июле – 1,8 % г/г). С другой стороны, ухудшение настроений бизнеса из-за объявлений о введении дополнительных санкционных мер, повышенная волатильность на финансовых рынках, ускорение оттока капитала и рост доходностей долговых ценных бумаг формируют риски для экономического роста.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ¹⁰

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок земли;
- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

Оцениваемый комплекс зданий относится к рынку коммерческой недвижимости.

3.2.1. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход¹¹

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход и создающие условия для его извлечения – промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, гаражи и др.

Объекты торговли.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) – это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга. Иногда торговыми комплексами называют гипер- и супермаркеты, универмаги и даже рынки, но это неправильно.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв.м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв.м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв.м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

На рынке торговой недвижимости развиваются и другие объекты, не подпадающие под приведенную классификацию, например – *ритейл-парки*. В соответствии с международной классификацией торговых центров ритейл-парк представляет собой единое строение – комплекс из 1-2-этажных магазинов, построенных в соответствии с единой архитектурной концепцией, принадлежащих различным операторам, с единой парковкой. Чаще арендаторами таких объектов становятся крупные сетевые компании, торгующие бытовой техникой, спортивными товарами, мебелью, товарами для дома. Отличительными чертами ритейл-парков являются минимальная площадь вестибюлей и

¹⁰ <http://www.rview.ru/segment.html>

¹¹ http://www.aup.ru/books/m491/6_3_4.htm, <http://www.realto.ru/journal/likbez/show/?id=32245>

технических помещений, которые обычно занимают до 30 % площади, и отсутствие развлекательного сектора. Размещаются ритейл-парки на окраинах или за пределами города, где ниже стоимость аренды земли. Объект требует хорошей транспортной доступности. Наблюдается более экономичный подход к стоимости строительства и отделки ритейл-парка. Благодаря низким ценам и большому выбору товаров такой объект может иметь огромную зону обслуживания.

Эти объекты в 1980–1990-х гг. получили распространение в Западной Европе и США (под названием «Пауэр-центр»).

В России появились и развиваются торговые центры для товаров категории люкс, напоминающие дворцы, где на искусно подсвеченных витринах выставлены одежда «от кутюр» и именные аксессуары. Никто из экспертов не берется корректно оценить объем рынка эксклюзивных товаров ни по количеству магазинов-бутиков, ни по обороту.

Гостиничные и развлекательные объекты недвижимости.

Классификация этих объектов в любой стране основана на комплексе требований к материально-техническому обеспечению, номенклатуре и качеству предоставляемых услуг, уровню обслуживания.

Уровень комфорта – главнейший фактор, определяющий класс гостиницы. В каждом государстве принят свой стандарт комфорта как критерий классификации. Это обстоятельство, а также ряд факторов, обусловленных культурно-историческими и национальными традициями, препятствуют введению в мире единой классификации гостиниц. Иногда даже в пределах одной страны существует несколько систем классификации. Например, в Великобритании гостиницы оценивают по уровню сервиса и гостеприимства, вышколаенности персонала, обустройству номеров и общественных зон, качеству питания, т. е. по тому, что составляет особый лоск организации и с трудом поддается объективной оценке.

Известны более 30 систем классификации гостиниц по уровню комфорта, наиболее распространенными среди которых считаются:

- европейская (система звезд), в основе которой лежит деление гостиниц на категории от одной до пяти звезд; применяется во Франции, Австрии, Венгрии, Египте, Китае, России и ряде других стран;
- система букв (A, B, C, D); используется в Греции (A = 4*, B = 2*, C = 3*, D = 1*);
- система корон – в Великобритании;
- система разрядов – на территории бывшего СССР (люкс, высший А, высший В, первый, второй, третий, четвертый).

В Российской Федерации есть гостиницы класса люкс, среднего класса, мотели, пансионаты, гостиницы, а также плавучие отели. Отечественная классификация является смешанной. Существует три класса: экономический, средний и первый (или высший), присутствуют элементы «звездной» системы в соответствии с ГОСТ Р 506459–4.

Гостиницы экономкласса («три звезды»), ориентированные в первую очередь на деловых путешественников (по советской терминологии – на командированных), обязаны иметь светящуюся вывеску, аварийное освещение, холодное и горячее водоснабжение, минеральную воду в каждом номере, пять этажей и круглосуточный лифт, внутреннюю, городскую и междугородную телефонную связь, не менее 80 % одно- и двухместных номеров. Все номера должны быть оснащены холодильниками, телевизорами, письменными столами, электрочайниками и кондиционерами. Холл гостиницы должен

быть оборудован для удобного размещения гостей. Клиентам вручают корреспонденцию, будят по утрам, каждый день убирают номер и заправляют постели, оказывают почтовые и телеграфные услуги, хранят ценности клиентов в специальных сейфах, предоставляют туристическую информацию. Гостиницы этого типа предлагают номера четырех категорий в ценовом диапазоне 1300...6000 р./сут.

В последнее время в России наблюдаются тенденции создания сетей гостиниц с унифицированным уровнем сервиса, дизайном номеров и общей системой бронирования, вплоть до того, что в холлах будут распылять одни и те же духи, а из динамиков – звучать одинаковые мелодии.

В настоящее время все популярнее становится строительство спортивных, развлекательных и гостиничных комплексов в курортных зонах. В крупных городах стремительно растет строительство объектов недвижимости для индустрии развлечений: культурно-деловых и культурно-досуговых центров, домов мод, бильярдных залов, фитнес-центров, теннисных кортов, аквапарков, боулингов и др.

Развивается строительство рекреационных и социально-бытовых объектов недвижимости.

Производственно-складские помещения.

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют две системы стандартов.

Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам «А», «В», «С», «D», причем, в категориях «А» и «В» есть два подкласса (А и А+, В и В+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (А, В, С, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории выглядят так: «А1», «А2», «В1», «В2», «С1», «С2», «D». Обе системы базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь набором характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям:

- близость основных транспортных артерий;
- возможность адаптации под любые виды товара;
- высокая скорость оборота;
- гарантия сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий «А+» и «А1», за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью).

В класс «В» включены объекты, возведенные в доперестроечный период.

К классу «С» относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады.

Класс «D» - это здания, которые не были созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, ангары, сельскохозяйственные постройки.

Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию

Гаражи. Стоянки. Паркинги

Гаражи-стоянки (автопаркинги) как коммерческие объекты недвижимости подразделяют на индивидуальные типовые (ИТГ), встроенно-пристроенные (ВПГ) и паркинги.

Индивидуальные типовые гаражи – отдельностоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин.

Паркинг – отдельностоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными обозначенными разметкой местами, или боксами. На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения.

Паркинги находятся в основном в местах, удобно расположенных относительно жилой застройки, близко к потребителю и обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами: экономия площади застройки, внешняя привлекательность и т. д. Паркинги и подземные гаражи предоставляются на более длительный срок (49 лет).

Наличие по соседству альтернативных парковок (ИТГ) не оказывает существенного влияния на цены мест в паркингах, поскольку последние ориентированы на других потребителей. Основная масса автолюбителей, желающих иметь гараж в конкретном районе и с заданными характеристиками, не может приобрести место в паркинге из-за высокой стоимости. Паркинги ориентированы в основном на будущих жильцов новых жилых домов, имеющих более высокий уровень дохода, чем основная масса автовладельцев.

Встроенно-пристроенные гаражи – помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными местами, обозначенными разметкой (боксами). В отличие от паркингов ВПГ – это часть здания с иным общим функциональным назначением. Все подобные сооружения устраиваются в цокольных (подвальных) этажах и имеют один уровень, реже встречаются гаражи на первом этаже. Строят также полузаглубленные (подземные) паркинги во дворах будущих зданий.

Автостоянка – здание, сооружение или специальная открытая площадка, предназначенные для размещения и хранения автотранспортных средств. Как правило, под стояночные комплексы город отводит по договорам временной аренды территории, капитальная застройка которых в ближайшие 5-6 лет не предполагается.

Один из основных элементов, определяющих развитие рынка гаражей и автостоянок, – это общее число автомобилей в городе. Однако темпы роста организованных парковочных мест (ОПМ) значительно ниже, так как:

- гараж покупают (арендуют) прежде всего для защиты транспортного средства от угона, а также нежелательных природных воздействий. В то же время он не является насущно необходимым, поэтому несоответствие гаража предъявляемым требованиям лишает смысла его покупку или аренду;
- по оценкам западных специалистов, стоимость гаража должна составлять около 30...50 % от стоимости автомобиля, у нас это соотношение справедливо «с точностью до наоборот»;

- явно ограничено предложение хорошо расположенных объектов, особенно вблизи жилых домов. Окружающая застройка далеко не всегда позволяет построить гараж.
- Рынок гаражей и автостоянок подразделяется на первичный и вторичный, а они, в свою очередь, – на рынки купли-продажи (товарный) и аренды (услуг).

3.2.2. Классификация офисной недвижимости

Необходимость классификации офисных зданий возникла на этапе становления рынка российской недвижимости. На первоначальном этапе ведущие игроки опирались на зарубежный опыт и пытались найти применение классификации ULI (Urban Land Institute) для офисных помещений.

В итоге специфика российского рынка потребовала адаптации и формализации требований к классу объекта недвижимости. Тогда силами Московского Исследовательского Форума – МИФ (Moscow research forum – MRF), объединяющего аналитические подразделения ведущих консалтинговых компаний рынка недвижимости, была разработана первая Московская классификация офисных зданий. В 2006 г. она была пересмотрена и на текущий момент используется вторая классификация MRF.

Данная классификация относится только к современным зданиям класса А, В+, В-.

Таб. 3.2-1 Классификация офисных зданий

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	Система отопления, вентиляции, кондиционирования
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне $22C^0 \pm 1C^0$, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м^3 в час на 10 кв.м арендуемой офисной площади здания в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей	
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
1.6. Максимальный период ожидания лифта		
не более 30 секунд		
<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>	<i>рекомендация</i>
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке,	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание

Класс А	Класс В+	Класс В-
пропусков, круглосуточная охрана здания	система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания	
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолков «в чистоте» - минимум 2,7 м		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн - не менее 6х6м	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна - не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами - не более 12 м		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь - не более 12 % на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами ВОМА.		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия от 400 кг/кв.м и более		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
2.6. Отделка площадей общей пользования и фасада		
Высококачественные материалы, применяемые при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, применяемые при отделке помещений общего пользования и фасада	
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки пролноценного фальшпола	Возможность установки фальшпола	
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее нормальное естественное освещение.		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки и прочее)		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5-15 минут в утренние и вечерние часы пик		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. наличие гостевой парковки	Организованная охраняемая парковка	
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
- внутри Садового кольца - не менее 1 места на 100 кв.м арендуемой площади (1/100)		
<i>рекомендация</i>	<i>рекомендация</i>	<i>рекомендация</i>
- между Садовым кольцом и ТТК - не менее чем 1/80; - между ТТК и МКАД - не менее чем 1/60; - за пределами МКАД - 1/30-1/40 и более		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (не распродано отдельными блоками)		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется	Наличие управляющей компании	Организованное управление зданием

Класс А	Класс В+	Класс В-
профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв.м. каждое), или обладающее соответствующим международным опытом		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения 2-х и более независимых провайдеров		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
6.4. Инфраструктура		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству сотрудников. Наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и т.п.) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания	Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости к зданию	
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности здания (например, BREEM или LEED)		
<i>рекомендация</i>	<i>рекомендация</i>	<i>рекомендация</i>

Вывод: Бизнес центр Дербеневская Плаза расположен недалеко от станции метро Павелецкая. Внешний вид бизнес центра Дербеневская Плаза и его внутреннее устройство полностью соответствует классу В+. В БЦ Дербеневская Плаза организована круглосуточная охрана, контроль доступа, видео-наблюдение внутри и по периметру. Каждому арендатору Дербеневская Плаза предоставляется определённое количество мест на парковке рядом со зданием БЦ Дербеневская Плаза из расчёта на 150 кв.м. – 1 м/место.

В бизнес центре Дербеневская Плаза действуют девять панорамных лифтов. Бизнес центр Дербеневская Плаза оснащен системой пожарного оповещения, централизованной и автоматизированной системой вентиляции и кондиционирования воздуха.

Развития инфраструктура бизнес центра Дербеневская Плаза – дополнительное его преимущество. В БЦ Дербеневская Плаза есть центральная рецепция, салон красоты, кафе, столовая, ресторан.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹²

Предложение

По итогам I полугодия 2018 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 16,3 млн кв.м., из которых 25%, или 4,1 млн кв.м., соответствует классу А и 75%, или 12,2 млн кв.м., – классу В.

В I полугодии 2018 г. в эксплуатацию было введено 39 тыс. кв.м. качественных офисных площадей, что в 2 раза больше аналогичного показателя 2017 г. При этом почти 95% от общего объема нового строительства было введено в эксплуатацию в I квартале 2018 г. Стоит отметить, что все введенные в эксплуатацию офисные площади соответствуют классу В.

Несмотря на двукратный рост объемов нового строительства в I полугодии 2018 г. по сравнению с I полугодием 2017 г., по итогам 2018 г. ожидаются рекордно низкие показатели ввода в эксплуатацию новых объектов за последние 10 лет – около 230 тыс. кв.м..

Столь низкие показатели нового строительства являются следствием кризисных явлений на рынке офисной недвижимости в 2014-2016 гг., когда ставки аренды активно снижались после пиковых значений по итогам 2014 г. и многие девелоперы отложили реализацию новых проектов до восстановления рынка.

В I полугодии 2018 г. продолжила развитие тенденция конца 2017 г. по увеличению спроса на блоки площадью 10-20 тыс. кв.м. со стороны крупных компаний, которые стараются оптимизировать занимаемые офисные площади и консолидировать их в рамках одного бизнес-центра. Данная ситуация оказывает большое влияние на рынок, т. к. при закрытии сделки доля вакантных площадей на данном субрынке значительно снижается.

На фоне низких объемов нового строительства и стабильного спроса доля свободных площадей в I полугодии 2018 г. продолжила снижаться. В офисах класса А доля вакантных площадей составила 13,6%, снизившись на 3,5 п. п. с начала года. В классе В доля вакантных площадей снизилась на 1,2 п. п. и составила 10,3%.

Совокупный объем свободных площадей в офисах класса А и В по итогам I полугодия составил 1,82 млн кв.м.: на офисы класса А приходится 0,56 млн кв.м., на офисы класса В – 1,26 млн кв.м.. До конца 2018 г. ожидается дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в классе А, так и в классе В.

По итогам I полугодия 2018 г. наибольшее снижение доли вакантных площадей было отмечено в следующих районах:

- На западе Садового кольца, где доля свободных площадей снизилась на 24 п. п. (до 10,5%) за счет аренды 19 тыс. кв.м. в БЦ «Арбат, 1» компанией «Аэрофлот».
- Во многом за счет продажи банку «Зенит» 13 тыс. кв.м. в БЦ «Лотос» доля вакантных площадей на юго-западе Москвы снизилась с начала года на 16 п. п. и составила 14,5 тыс. кв.м., что соответствует доле вакантных площадей, равной 15,6%.
- В офисах класса В наибольшее снижение доли вакантных площадей в I полугодии 2018 г. отмечено в районе Хамовники. За счет крупной сделки в

¹² Источник информации: Обзор рынка офисной недвижимости. I полугодие 2018 г., <http://www.knightfrank.ru/>.

БЦ «Ефремова, 10» уровень вакантных площадей снизился на 6 п. п. и составил 4,9%, или 12 тыс. кв.м..

Спрос

В I полугодии 2018 г. в Москве сохранился высокий темп поглощения офисных площадей, который начался во II полугодии 2017 г. По итогам первых 6 месяцев 2018 г. объем чистого поглощения составил 297 тыс. кв.м., что почти в 2 раза превышает показатель за аналогичный период 2017 г.

Лидером по объему сделок по итогам I полугодия 2018 г. стали компании, представляющие сектор телекоммуникаций/медиа/технологий. Их доля в общем объеме сделок составила 20%. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы транспортные компании и компании логистического сектора. Их доля в общем объеме сделок составляет 15%.

По итогам I полугодия 2018 г. 61% от общего объема всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы был заключен за пределами Садового кольца, что сопоставимо с аналогичным показателем за I полугодие 2017 г. По мере улучшения транспортной доступности отдельных территорий за пределами Садового кольца за счет строительства новых станций метро востребованность бизнес-центров в этих районах будет увеличиваться. Следствием этого может стать увеличение доли сделок в офисных центрах за пределами Садового кольца.

В I полугодии 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. вырос спрос на офисные блоки площадью более 1 000 кв.м.. Доля сделок с офисными блоками более 1 000 кв.м. составила 51%, в то время как в I полугодии 2017 г. доля сделок площадью менее 500 кв.м. составляла 39%.

Тенденция увеличения спроса на крупные офисные блоки подтверждается и средним размером сделки, который по сравнению с I полугодием 2017 года вырос на 43% и составил 2 125 кв.м..

Увеличение спроса со стороны крупных арендаторов положительно сказывается на ситуации на рынке.

Возможность единовременно сдать большую часть своего офисного центра в совокупности с сохранением спроса со стороны небольших арендаторов, а также отсутствием новых внешних факторов позволяют девелоперам делать более оптимистичные прогнозы по развитию своих активов.

Коммерческие условия

В I полугодии 2018 г. рост средневзвешенных ставок аренды продолжился. Средневзвешенное значение ставок аренды как в классе А, так и в классе В выросло на 4,2%. По итогам II квартала 2018 г. средневзвешенное значение ставки аренды в офисах класса А составило 23 880 руб./кв.м./год, в офисах класса В – 14 668 руб./кв.м./год.

Несмотря на общий рост средневзвешенной ставки аренды, в отдельных районах динамика ставок демонстрирует разнонаправленное движение. Наибольшие изменения запрашиваемых ставок аренды в I полугодии 2018 г. были отмечены в следующих районах:

- На 12% выросла ставка аренды в Ленинградском деловом районе за счет овышения ставки в БЦ «Метрополис» и выхода на рынок блоков с качественной отделкой в БЦ «Аркус III» и «Алкон». Средневзвешенное значение ставки аренды в данном районе составляет 28 570 руб./кв.м./год.

- На юго-западе между ТТК и ЧТК ставка снизилась на 14% за счет снижения ставки аренды в БЦ Icube и составляет 15 800 руб./кв.м./год.
- На западе МКАД ставка аренды выросла на 40% и составляет 23 910 руб./кв.м./год благодаря продаже большого объема недорогих площадей в БЦ «ПаллауРБ».

Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения.

При проведении переговоров собственники очень сильно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Если в 2015-2017 гг. собственники бизнес-центров были рады любому арендатору, то сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только для крупных клиентов.

Собственники офисных площадей стараются избегать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии «как есть». К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

Тенденции и прогнозы¹³

До конца 2018 г. прогнозируются минимальные объемы ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей, и по итогам года они составят около 230 тыс. кв.м., что будет являться новым антирекордом.

По-прежнему сохраняется вероятность переноса сроков вывода на рынок новых бизнес-центров, заявленных на 2018-2019 гг., на более позднее время. При этом отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, заявляют о возобновлении строительства «замороженных» ранее объектов.

Стоит отметить, что активное строительство и ввод новых станций метро и МЦК придает серьезный импульс объектам, которые раньше не пользовались спросом из-за сложной транспортной доступности. С вводом в эксплуатацию объектов общественного транспорта изменяется в лучшую сторону и привлекательность офисного объекта. Например, после запуска станции метро «Давыдково» ликвидность БЦ «Верейская Плаза» увеличится.

В условиях текущих темпов снижения доли вакантных площадей ожидается, что к концу 2018 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизится до 12,5%, а в офисах класса В – до 9%. При сохранении данного тренда уже в 2019 году «рынок арендатора» может смениться «рынком арендодателя», что уже наблюдается на отдельных субрынках Москвы.

В след за снижением предложения будут расти средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды. К концу года средневзвешенные ставки аренды для офисов класса А вырастут до 25 000 руб./кв.м./год, в офисах класса В – до 15 000 руб./кв.м./год.

Объем чистого поглощения в 2018 г. останется на уровне 2017 г. и составит 600-700 тыс. кв.м.

¹³ Источник информации: Обзор рынка офисной недвижимости. I полугодие 2018 г. Knight Frank Research

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: качество прав на объект, финансовые условия, условия продажи, торг, местоположение объекта, площадь и тип объекта, состояние и уровень отделки и т.п.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Обычно объекты капитального строительства, представленные на рынке, предлагаются на правах собственности, земельные участки – на правах аренды или собственности.

Финансовые условия

Все платежи по сопоставимым объектам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Если условия финансирования сделки с объектом нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки), то в таком случае необходим анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. Финансовые условия свершившейся сделки для сопоставимых объектов могут отличаться такими параметрами как: коэффициентом ипотечной задолженности, процентной ставкой, сроком кредита, амортизационными и «шаровыми» выплатами, платой за финансирование и т.д. Корректировка на финансовые условия применяется в тех случаях, когда подобранные для сравнения объекты были проданы на рынке, и у Оценщика есть достоверные данные об условиях финансирования данной сделки.

Условия продажи

Расчет корректировки на условия продажи зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные или деловые), неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых арендодатель и арендатор принимают свои решения относительно сделки, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке. Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью рассматриваемого сравниваемого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. При нерыночных условиях корректировка по данному элементу сравнения делается в первую очередь или объект вообще исключается из перечня объектов сравнения.

Снижение цены в процессе торгов

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги.

Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг».

Таб. 3.3-1 Скидка на торг

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,85	0,92	0,89
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,80	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,99	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka>, Статистика рынка на 01.07.2018 г.

Местоположение объекта и транспортная доступность

Поправка на местоположение учитывает «престижность» района расположения объекта. Объекты, удобно расположенные или имеющие другие особенности местоположения, имеют большую привлекательность для потенциальных инвесторов.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- расположение на красной линии.

В таблицах приведена зависимость стоимости офисно-торговых объектов от местоположения.

Таб. 3.3-2 Поправочный коэффициент на расположение относительно «красной линии»

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,70	0,83	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,88	0,81
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,90
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,82	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,87	0,83
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,96	0,91

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,96	0,91

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka>, Статистика рынка на 01.07.2018 г.

Площадь

На рынке объектов недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Рис. 3.3-1 Корректировка на площадь

Матрицы коэффициентов
Таблица 103

Площадь, кв. м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК)/Под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017 г. – 170 с.

Состояние внутренней отделки

Ниже приведена информация о соотношении цен (арендных ставок) объектов с разным уровнем внутренней отделки.

Таб. 3.3-3 Поправочный коэффициент на качество отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,92	0,96	0,94
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	-	-	1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,16	1,11

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka>, Статистика рынка на 01.07.2018 г.

Ставки капитализации

На дату оценки ставка капитализации для офисных объектов составляет 9,5-11,8%. Это адекватно отражает уровень риска инвестиций и, соответственно, требуемую доходность в рассматриваемом секторе рынка недвижимости.

Таб. 3.3-4 Ставки капитализации

Источник информации	Значение
Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY, № 282, Сентябрь 2018 г., Основные показатели рынка коммерческой недвижимости за 2 квартал 2018 г.	от 10 до 11,8%, среднее – 10,9 %
http://www.cushmanwakefield.ru/ , Обзор рынка коммерческой недвижимости за 2 квартал 2018 г.	9,5%
Среднее значение	10,2%

Операционные расходы**Таб. 3.3-5 Процент операционных расходов**

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,18	0,33	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,33	0,25
3	Складские помещения и здания	0,14	0,28	0,20
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,35	0,24

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>, Статистика рынка на 01.07.2018 г.

Сроки экспозиции**Таб. 3.3-6 Типичные для рынка сроки продажи зданий и помещений**

Назначение	Нижняя граница, месяцев	Верхняя граница, месяцев	Среднее значение, месяцев
Административные (офисные) здания и помещения	4	9	6

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>, Статистика рынка на 01.07.2018 г.

Прочие факторы, оказывающие влияние на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, приведены в тексте Отчета.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Согласно п. 22 ФСО № 7, «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Анализ цен сделок показал, что данная информация, как правило, носит конфиденциальный характер и публикуется в открытых источниках информации. Единственным условно открытым источником информации в отношении цен сделок является база сделок Росреестра – Мониторинг рынка недвижимости (https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn).

Следует отметить, что на странице указанного выше информационного ресурса отмечено, что цены сделок могут не соответствовать сложившемуся уровню цен на рынке недвижимости.

При детальном изучении сделок Оценщиком не было найдено объектов, схожих с объектом оценки, поскольку отсутствует информация, однозначно идентифицирующая объекты сделок (в том числе фактическое использование, точное расположение и т.п.). В связи с этим, использовать их в качестве аналогов для проведения расчетов некорректно. Учитывая отсутствие информации, Оценщик отказался от использования цен сделок, при определении рыночной стоимости объекта оценки.

В таблицах раздела 6 представлены данные о ценах продажи схожих объектов офисной недвижимости. Объекты экспонируются по ценам от 116 000 до 160 000 руб./кв.м. (включая разный состав налогов).

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- Средние скидки при торге составили 6%.
- В районе расположения объекта цены продаж офисов класса В+/- варьируются в диапазоне 116 000 – 160 000 руб./кв.м. (включая разный состав налогов).
- Ставки капитализации установились на уровне 9,5-11,8%.
- Операционные расходы достигают 25% от потенциального дохода.
- Срок экспозиции составляет 4-9 месяцев.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Модель анализа наиболее эффективного использования представлена ниже.



Рис. 4.1-1 Модель анализа наиболее эффективного использования объекта оценки

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному (если для потенциально востребованных гипермаркет, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) - путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;

- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых - по данным анализа - может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование снижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности - с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования - без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Согласно ФСО №7 «Анализ наиболее эффективного использования для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов».

Проанализировав характеристики оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик выделил следующие факторы, определяющие его наиболее эффективное использование:

- Цель оценки (принятие управленческих решений);
- Конструктивные особенности объекта;
- Удобная транспортная доступность;
- Основной тип окружающей застройки;
- Наличие действующих договоров аренды, в том числе долгосрочных.

Учитывая все вышеизложенное, текущее использование Объекта оценки является наиболее эффективным.

5. ОПИСАНИЕ ОЦЕНКИ

ПРОЦЕССА

5.1 Общие понятия оценки

5.2 Методология оценки

5.3 Выбор используемых подходов и методов

5.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

В данном Отчете используются следующие определения терминов:

1. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
2. **Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:**
 - a) *Рыночная стоимость объекта оценки* - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
 - b) *справедливая стоимость объекта оценки* - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

На основании вышеприведённых определений справедливой и рыночной стоимости, можно сделать вывод об их тождественности, поэтому далее по тексту будет использоваться рыночная стоимость как эквивалентная.
 - c) *инвестиционная стоимость объекта оценки* - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций;
 - d) *ликвидационная стоимость объекта оценки* - 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. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;
 - e) *Под кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных

объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ а также международными стандартами оценки.

3. **К объектам оценки относятся** - отдельные материальные объекты (вещи), совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия), право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества, права требования, обязательства (долги), работы, услуги, информация, иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
4. **Отчет об оценке** - представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
5. **Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
7. **Целью оценки** - является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
8. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
9. **Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
10. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

11. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
12. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
13. **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
14. **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм (ожидаемых доходов).
15. **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.
16. **Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:
 - право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
 - право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
 - право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
 - право отдавать имущество в залог.
17. **Передача права собственности** - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
18. **Аренда** - юридически оформленные права пользования чужой собственностью на определенных условиях; имущественный найм, по которому арендодатель предоставляет арендатору во временное пользование за определенное вознаграждение - арендную плату.
19. **Арендная плата** - плата за право пользования чужим имуществом.
20. **Договор аренды (согласно ст.606 ГК РФ)** - по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.
21. **Недвижимое имущество (недвижимость)** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

22. **Земельным участком** является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (гл. 1, ст.11.2 ЗК РФ).
23. **Объект капитального строительства (ОКС)** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ГК РФ).
24. **Здания** – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.
25. **Улучшения земельных участков** — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельных участков, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельных участков.
26. **Объекты аренды** (согласно ст.607 ГК РФ): В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).
- Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.
2. Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.
3. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.
27. **Арендодатель (согласно ст.608 ГК РФ)**: Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.
28. **Форма и государственная регистрация договора аренды (согласно ст.609 ГК РФ)**:
1. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. 2. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

5.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход

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.

Доходный подход к оценке недвижимости включает следующие методы:

- метод прямой капитализации;
- метод капитализации по расчетным моделям;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации. Метод прямой капитализации используется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Метод сравнительного анализа помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) может использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их создание, коэффициентов заповняемости и других параметров, которые необходимы для оценки стоимости недвижимости с использованием других подходов.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате

взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Например, метод рыночных сравнений позволяет получить достаточно хорошие результаты для оценки квартир, земельных участков. Его практически никогда не применяют для объектов специального назначения (церквей, школ, стадионов и т.п.), у которых нет рынка или их рынок является ограниченным.

Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и затратного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на создание объектов капитального строительства) и потерей стоимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний (величина износа и устареваний). При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль предпринимателя (инвестора).

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с

созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда оцениваются земельные участки, застроенные объектами капитального строительства, 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), есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно осуществляться на основании обоснованного суждения оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов/

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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.

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.

5.3. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу, что для определения рыночной стоимости объекта оценки могут быть использованы следующие подходы:

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако, следует учесть, что результаты данного подхода не отражают существующую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости.

В настоящее время затратный подход не отражает ситуацию на рынке офисной недвижимости Москвы. В связи с этим, Оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода к оценке объекта.

Сравнительный подход. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Рынок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в г. Москвы развит, Оценщику удалось подобрать достаточное количество аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Поэтому Оценщик принял решение применить данный подход к оценке объекта.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Так как существует возможность спрогнозировать будущие доходы, а также связанные с объектом оценки расходы, Оценщик принял решение применить данный подход к оценке объекта. В настоящем отчете для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбран метод дисконтированных денежных потоков.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**6.1 Расчет рыночной стоимости объекта
оценки Доходным подходом**

**6.2 Расчет рыночной стоимости объекта
оценки Сравнительным подходом**

6.3 Согласование результатов оценки

6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в текущую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

В Отчете в рамках доходного подхода был применен метод дисконтированных денежных потоков, поскольку рынок аренды объектов коммерческой недвижимости в г. Москве в настоящее время нестабилен.

Общая формула расчета методом дисконтированного денежного потока выглядит следующим образом:

$$PV = \sum (V_i \times f_i) + \frac{FV}{(1+R)^n}, где$$

V_i – чистая прибыль от сдачи в аренду объекта недвижимости в i -том году;

f_i – коэффициент текущей стоимости i -го года,

n – количество лет прогнозного периода,

FV – выручка от предполагаемой продажи объекта оценки после окончания прогнозного периода (реверсия);

R – ставка дисконтирования.

Первое слагаемое формулы – это прогнозируемый денежный поток от сдачи в аренду объекта недвижимости в прогнозном периоде.

Второе слагаемое – выручка от гипотетической продажи объекта в конце последнего прогнозного года, рассчитываемая следующим образом:

$$FV = \frac{CF_{n+1}}{k-q}, где$$

CF_{n+1} – денежный поток первого года постпрогнозного периода;

k – коэффициент капитализации;

q – долгосрочные темпы роста;

Полученные величины текущих стоимостей денежных потоков прогнозного периода и постпрогнозного года суммируются для получения рыночной стоимости объекта на основе доходного подхода.

Однако вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, текущая их стоимость должна быть величиной меньшей, то есть дисконтированной по определенной ставке.

Дисконтирование – это процесс приведения будущих денежных поступлений к их текущей стоимости с помощью коэффициента текущей стоимости. Формула для расчета коэффициента дисконтирования имеет следующий вид:

$$f = \frac{1}{(1+R)^{n-0,5}}, где$$

f – коэффициент текущей стоимости;

R – ставка дисконтирования;

n – количество лет прогноза (дисконтирование осуществляется на середину периода).

Применение метода дисконтированных денежных потоков заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- определение длительности прогнозного периода получения доходов от владения объектом недвижимости;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение характера изменения денежных потоков от владения объектом недвижимости и осуществление прогноза их величины по каждому году прогнозного и постпрогнозного периодов.

Исходными данными в процессе дисконтирования потоков денежных средств являются:

- размер дохода и характер его изменения (постоянный, изменяющийся известными темпами роста или падения, изменяющийся без видимого тренда);
- периодичность получения дохода (ежемесячная, ежеквартальная, ежегодная);
- определение операционных расходов от владения объектом недвижимости в каждый год прогнозного и постпрогнозного периодов (определение характера их изменения);
- определение величины чистого операционного дохода от владения объектом в каждый год прогнозного и постпрогнозного периодов;
- определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации для оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости объекта в рамках метода дисконтированных денежных потоков.

Дисконтирование потоков денежных средств осуществляется посредством приведения текущей стоимости потока денежных средств за каждый год прогнозного периода на основе применения теории стоимости денег во времени и суммирования всех текущих стоимостей. Помимо этого, осуществляется расчет выручки от продажи объекта недвижимости в конце периода владения и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная методом дисконтированных денежных потоков, определяется суммированием ежегодных текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи объекта в постпрогнозный период.

6.1.1. Определение ставки арендной платы для офисных помещений

Оценщиком был проведен анализ рынка аренды офисной недвижимости г. Москвы за текущий период, с использованием информации агентств, предоставляющих услуги в области коммерческой недвижимости, а также информацию аналитиков: Colliers, Blackwood,

Jones Lang LaSalle, Knight Frank, Cushman & Wakefield, ежемесячного информационно-аналитического бюллетеня «Rway» и др.

Поскольку объект оценки представляет собой действующий бизнес-центр класса «В+», помещения которого заполнены на 72% (по состоянию на дату оценки), для целей настоящей оценки для определения потенциального валового дохода и величины арендной ставки использовалась информация по актуальным на дату оценки договорам аренды (см. Таб. 6.1-1.). На основании полученных данных была определена средневзвешенная фактическая арендная ставка, которая составляет **16 908 руб./кв.м./год** без учета НДС, с учетом эксплуатационных расходов.

Данная величина арендной ставки соответствует среднерыночному уровню, приведенному в обзоре рынка, поэтому принимается для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта оценки.

Таб. 6.1-1 Информация о величине фактических арендных ставок по действующим по состоянию на дату оценки договорам аренды

Арендатор	Подъезд	№ офиса	№ Договора аренды	Ежемесячный платеж, руб. с НДС	Срок аренды	Арендуемая площадь, кв.м.
ЕвроКэпРиэлти	4	100	ДА-07	100 000,00 р.	н/ср	338,48
ЕвроКэпРиэлти	4	100/1	ДА-07 (ДС-4)	50 000,00 р.	н/ср	38,5
КОТ-ПЕС	4	101 (1) комнаты 45,58	A16-01-02	49 117,50 р.	31.10.2018	29,5
Инвариант	4	101(4),пом. № I, Комн. №№ 51,54,55	A16-10-03	17 325,00 р.	30.06.2019	31,2
ЕвроИнжиниринг	4	офис № 101/6, пом. № I, комн. №64, комн.№ № 46-48, пом. № II, комн. № 24 и часть комн. №23	A15-11-03	118 948,75 р.	31.07.2019	68,74
Флейшман ХВ	4	офис № 101(8), пом. I, комната № 66	A17-11-03	52 250,00 р.	31.10.2018	41,8
Созидание и Развитие	4	офис № 102, пом. № I, комнаты №№ 68, 71-96	A17-08-05	638 115,00 р.	30.06.2019	447,8
Экстрафрэш	4	комната 63+фойе	A15-07-30/1	22 000,00 р.	31.03.2019	14,45
ИП Орлова	4	пом. № I, часть комн. № 20 и часть комнаты № 63	A16-11-04	16 500,00 р.	31.08.2019	10,65
ИП Иноземцева Л.В.	4	столовая	447	463 839,85 р.	31.08.2019	360,23
Русбытхим	4	201/301	A17-03-04	691 174,60 р.	31.03.2020	428,87
ВекторСтрой	4	офис № 204, пом. № III, комнаты №№ 3- 25	A17-11-02	571 601,67 р.	31.10.2018	415,9
ООО "КОМПАНИЯ МОСТОСТРОЙ"	4	офис № 205, пом. № III, комнаты №№ 26- 47	A18-02-01	427 608,75 р.	28.02.2021	250,3
Арсенал Плюс (ранее - Аксиоматика Рус)	4	офис № 207, пом. № III, комнаты №№ 53- 64, 66-72	A16-09-05	448 700,00 р.	30.06.2019	318
ЭЙ-ЭНД-И Проджект	4	офис 208, пом. № III, комнаты №№ 73-78	A17-03-01	192 667,00 р.	31.12.2018	108,4
ВиЛэнд (узел связи)			ДА-16	9 667,00 р.	н/ср	14,5
Атлантик Брендс	4	304, часть помещения № IV, комнаты №№ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,	A16-11-01	770 125,00 р.	17.11.2019	411,5

Арендатор	Подъезд	№ офиса	№ Договора аренды	Ежемесячный платеж, руб. с НДС	Срок аренды	Арендуемая площадь, кв.м.
		19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26				
НК Система	4	офис № 306, пом. IV, комн.37-45, 48-54, часть комн. 36	A18-09-01	528 140,00 р.	30.09.2021	281,38
Экотехстрой	4	401	A15-08-04/01	28 000,00 р.	31.03.2019	14,8
Кирилл парикмахер	4	комната 76		25 000,00 р.		12,3
ОТЭК	4	офис № 401, пом. № V, комнаты №№ 69-75, № 82, часть комнат №№ 68, 83	A17-03-05	237 712,50 р.	31.01.2019	138,9
МЛК	4	офис № 401/5,6, помещение № V, комнаты №№ 79-80	A16-08-01	86 641,67 р.	30.06.2019	49,3
Проектное бюро АПЕКС	4	офис № 404, пом. № V, комнаты №№ 2, 4-7, 7а, 8-19	A18-08-04	754 112,50 р.	31.01.2019	420,9
Нетвелл	4	405	A15-08-13/1	494 000,00 р.	30.04.2019	247,8
НЕТВЕЛЛИ	4	406	A15-02-13	420 500,00 р.	31.10.2018	228
Нетвелл	4	офис № 407, пом. № V, комнаты №№ 46-60, 62-63	A16-10-04	819 675,00 р.	31.07.2019	437,4
ЭДЕНРЕД РУС (Дари Подарки)	4	офис № 501, часть пом. VI - комн. 77-90, комн. 75а	AP200613/01	502 000,00 р.	30.06.2019	241
Орта Медиа	4	офис № 502, пом. № VI, комнаты №№ 91-106	A17-02-01	513 852,50 р.	31.12.2018	280,2
Центр Программ Лояльности	4	504, 505/506	A15-11-02	1 775 317,26 р.	19.11.2018	912,1
Флейшман ХВ	4	507	A15-02-4	825 086,26 р.	31.08.2019	440,9
Центр Программ Лояльности	4	офис № 508, комнаты №№ 108,109,112,112а, 112б, 112в	A17-08-01	355 850,00 р.	19.11.2018	195,9
Веб3Тел			A13-07-11	5 000,00 р.	н/ср	1
ФОРСАЙТ	4	офис 601: помещение № VII, комнаты №№ 77-96	A17-06-02	866 975,00 р.	30.06.2020	520,4
М+В Рус	4	605, часть помещения VII, комн. №№ 18-37	A14-07-4	844 000,00 р.	31.12.2018	470,4
Арсенал Плюс	4	офис №606, помещение VII, комнаты №№ 44-47, 64-69	A17-10-03	109 200,00 р.	31.08.2019	72,8
СЕТПРО Консалт	4	офис №606, помещение VII, комнаты №№ 56-58	A18-07-01	85 000,00 р.	30.06.2019	55,00
Новострой	4	офис №606, помещение VII, комнаты №№ 50-52	A18-08-02	96 226,88 р.	30.06.2019	51,70
ЕСИ	4	7 эт.	A13-07-10	889 677,72 р.	31.07.2019	561,3
Созидание и Развитие (юр. Адрес)	3	пом. № II,офис 202, часть комнаты № 82 - ДС №2 от 02.02.2018	A16-11-03	11 100,00 р.	31.07.2019	7,4
ИДС Боржоми	3	№№ 201, 202, пом. № II, комнаты 1-39, 39а,84	A17-11-01	969 994,00 р.	30.11.2020	601,3
АРСЕНАЛ ПЛЮС	3	офис №204, пом.№	A18-08-01	630 851,67 р.	30.06.2019	460,9

Арендатор	Подъезд	№ офиса	№ Договора аренды	Ежемесячный платеж, руб. с НДС	Срок аренды	Арендная площадь, кв.м.
		II, комнаты №№ 54-68, 70-78, 80				
Боржоми	3	301/302/303/304 помещение № III, комнаты №№ 1-26, 28-58	A16-09-03	2 159 285,60 р.	30.09.2019	1 315,40
ГетТакси Рус	3	помещение №I V, комнаты №№ 1-42	A17-09-02	2 322 292,98 р.	31.10.2021	1 398,50
ГетТакси Рус	3	помещение № V, комнаты №№ 1-43, №№45, 47, 47а, 47б	A17-05-02	2 165 275,00 р.	31.10.2021	1 273,40
ГетТакси Рус	3	601	A15-08-17/1	1 350 000,00 р.	31.10.2021	797,8
Атлантик Брендс	5	офис № 103, пом. № II, комнаты №№ 1, 1а, 2, 2а, 2б, часть комнаты № 3а	A16-09-02	167 930,00 р.	30.06.2019	95,96
ИЦ Энергострой	5	2-3 эт., офис № 202, пом. № III, комнаты №№ 105-133, 135-146 и офис № 302, пом. № IV, комнаты №№ 102-104, часть комнаты № 96а	A17-05-03	1 242 385,00 р.	31.03.2019	888,9
ООО "Элит-Строй"	5	пом. № IV, комната № 99а	A18-08-05	10 750,00 р.	31.07.2019	5,7
Созидание и Развитие	5	№ 403, помещение № V, комнаты №№ 113-136	A16-10-01	872 869,87 р.	31.07.2019	531
Созидание и Развитие	5	помещение № II, комнаты №№ 22,23	A18-04-02	121 650,00 р.	31.03.2019	81,1
Группа Базис	5	503б	A14-09-16	478 125,00 р.	31.03.2019	259,5
Спирит Корп	5	602: помещение VII, комнаты №№ 97-115	A15-11-01	800 250,00 р.	31.07.2019	456,2
ИЦ Энергострой	5	офис № 604: пом. № VII, комн. №№ 117-125	A17-01-01	134 334,00 р.	31.10.2018	149,2
ГетТакси Рус	1	помещение № I, комнаты №№ 1, 1а, 2, 4 – 19, 24	A17-08-04	596 650,00 р.	31.10.2021	352,4
ФГБУ «Главрыбвод»	2	офис № 101, пом. № I, комн. №№ 3, 20, 20а, 21-23, офис 201, пом. №II, комн. №№ 1-25, офис № 301, пом. № III, комнаты №№ 1-28; офис № 203, 3 <u>подъезд</u> , пом. II, комнаты №№ 41-45,45а,46-53	A18-08-03	2 405 920,65 р.	31.07.2019	1 231,70
СР-Бухгалтерия	6	пом. I, часть комн. 1-21	A15-12-01	554 872,50 р.	31.08.2019	352,3
Созидание и Развитие	6	пом. № II, комн. №№ 1-20, пом. № III, комн. №№ 1-25, пом. № IV, комн. № 1-27	A15-12-02	2 184 517,50 р.	31.08.2019	1 348,90
Аренда на площадях общего пользования						
АТБ	4	банкомат	П-14-07-28	5 000,00 р.	28.02.2019	1,00
Райффайзен	4	банкомат	ДА-17	5 000,00 р.		1,00
Триар	4	кофейный автомат	A13-08-11	12 000,00 р.	28.02.2019	1,00
ТОРГОВАЯ	4	почтовый терминал	A12-10-20	5 000,00 р.	н/ср	1,00

Арендатор	Подъезд	№ офиса	№ Договора аренды	Ежемесячный платеж, руб. с НДС	Срок аренды	Арендуемая площадь, кв.м.
КОМПАНИЯ "ДОМИНО"						
БИНС	4	кофейня	A14-12-31	100 000,00 р.	н/ср	4,00
СБЕРБАНК	4	банкомат (2 шт.)	A16-03-02	5 000,00 р.		

6.1.2. Определение длительности прогнозного периода

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста выручки и размера прибыли от деятельности объекта оценки до момента достижения стабильных показателей роста или неизменности денежного потока. Прогнозный период должен продолжаться, пока темпы роста не стабилизируются (предполагается, что в остаточный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов). В российской практике оценки прогнозный период выбирается в пределах 3-5 лет. В рамках данного Отчета длительность прогнозного периода выбрана в размере 5 лет (до октября 2023 г. включительно) с шагом расчета 1 год.

6.1.3. Определение темпа роста арендной ставки и уровня загрузки площадей

На основании проведенного анализа фактических и среднерыночных ставок аренды можно сделать вывод об их соответствии, при этом фактические ставка аренды приближаются к среднему уровню указываемых аналитиками диапазонов¹⁴.

В связи с вышеизложенным в дальнейших расчетах принимаются следующие допущения:

- В качестве арендной ставки принимается ее средневзвешенное значение по актуальным на дату оценки договорам аренды. Учитывая, что большинство договоров действительны до 2019-2021 года и по истечении срока действия будут пролонгированы, при построении прогнозируемого денежного потока в части изменения стоимости аренды учитывались темпы роста ставок.
- Рост арендных ставок в прогнозный период был принят на основе информации о предполагаемой индексации арендной платы офисной недвижимости, значения которой были получены из ежеквартального отчета ведущего консультанта «Cushman & Wakefield»¹⁵ на уровне 5% в год.
- Прогнозирование темпа роста арендных ставок в постпрогнозный период принимались на уровне инфляции потребительских цен в размере 2%¹⁶.
- При эффективном менеджменте, текущем состоянии рынка объектов аналогичного класса и спросе на недвижимость подобного типа все же остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. Поэтому, в последующие годы и до конца прогнозного периода, предполагается постепенное повышение уровня загрузки (до среднерыночных показателей).

Таб. 6.1-2 Уровень загрузки площадей

Октябрь 2018-октябрь 2019 гг.	Октябрь 2019-октябрь 2020 гг.	Октябрь 2020-октябрь 2021 гг.	Октябрь 2021-октябрь 2022 гг.	Октябрь 2022 - октябрь 2023 гг.	Постпрогнозный период
69%	75%	80,0%	85,0%	85,0%	85,0%

¹⁴см. п. 3.2.2. «Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы»

¹⁵<http://www.cushmanwakefield.ru/ru-ru/research-and-insight/>

¹⁶http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

6.1.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД_i = S \times A_{i-1} \times \left(1 + \frac{R_i}{100\%}\right), \text{ где}$$

$ПВД_i$ – потенциальный валовой доход в i -том прогнозном году, долл. США;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м;

A_{i-1} – размер арендной ставки в предшествующем i -тому году прогнозного периода, руб./год/кв. м;

R_i – темп роста арендных ставок в i -том году прогнозного периода, %.

Расчет величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде для оцениваемого объекта недвижимости представлен в таблице ниже.

Таб. 6.1-3 Расчет потенциального валового дохода

Период	Общая площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/год без НДС, без ЭР	Потенциальный валовой доход, руб./год без учета НДС
Октябрь 2018- октябрь 2019 гг.	28 526,10	16 908	482 319 299
Октябрь 2019- октябрь 2020 гг.	28 526,10	17 753	506 423 853
Октябрь 2020- октябрь 2021 гг.	28 526,10	18 641	531 755 030
Октябрь 2021- октябрь 2022 гг.	28 526,10	19 573	558 341 355
Октябрь 2022 - октябрь 2023 гг.	28 526,10	20 552	586 268 407
Постпрогнозный период	28 526,10	20 963	597 992 634

6.1.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Для получения величины действительного валового дохода предполагаемые потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода.

Для определения прогнозируемого уровня загрузки помещений Оценщиком были проанализированы ретроспективные данные, предоставленные Заказчиком.

Таб. 6.1-4 Уровень загрузки

Октябрь 2016 г.	Апрель 2017 г.	Октябрь 2017 г.	Апрель 2018 г.	Октябрь 2018 г.
73%	73%	69%	70%	72%

Так как загрузка помещений оставалась примерно на одном уровне (69%-73%) на протяжении последних лет, то Оценщиком принято допущение, что вакантность останется на текущем уровне – 72%, округленно. Расчет представлен ниже.

Таб. 6.1-5 Расчет действительного валового дохода

Период	Потенциальный валовый доход, руб.	Сданная площадь, кв.м	Уровень загрузки	Действительный валовый доход, руб.
Октябрь 2018- октябрь 2019 гг.	482 319 299	20 578	72%	347 269 895
Октябрь 2019- октябрь 2020 гг.	506 423 853	20 539	72%	506 423 853
Октябрь 2020- октябрь 2021 гг.	531 755 030	20 539	72%	382 863 622
Октябрь 2021- октябрь 2022 гг.	558 341 355	20 539	72%	402 005 776
Октябрь 2022 - октябрь 2023 гг.	586 268 407	20 539	72%	422 113 253
Постпрогнозный период	597 992 634	20 539	72%	430 554 696

6.1.6. Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;

- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Условно-постоянными расходами собственника являются уплачиваемый им налог на имущество, затраты по охране территории и плата за право пользования земельным участком.

Ретроспективных данных об операционных расходах Заказчиком по БЦ предоставлено не было, поэтому размер операционных расходов принят на среднем уровне операционных расходов для бизнес-центров и составит 25%¹⁷ от действительного валового дохода.

6.1.7. Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже.

Таб. 6.1-6 Расчет чистого операционного дохода

Период	Действительный валовый доход, руб.	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб./год
Октябрь 2018- октябрь 2019 гг.	347 269 895	86 817 474	260 452 421
Октябрь 2019- октябрь 2020 гг.	506 423 853	91 156 294	273 468 880
Октябрь 2020- октябрь 2021 гг.	382 863 622	95 715 906	287 147 716
Октябрь 2021- октябрь 2022 гг.	402 005 776	100 501 444	301 504 332
Октябрь 2022 - октябрь 2023 гг.	422 113 253	105 528 313	316 584 940
Постпрогнозный период	430 554 696	107 638 674	322 916 022

6.1.8. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Ставка дисконтирования - ставка доходности инвестиций (капитала), являющаяся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости.

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования;
- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

¹⁷ Источник информации: Statrielt.ru, статистика рынка по состоянию на 01 июля 2018 г.

В зависимости от состояния рынка коммерческой недвижимости исследуемого сегмента и объема исходной информации, а также целей и задачи оценки, последовательность определения рассматриваемых показателей может быть любой, поскольку значение каждого из них можно получить путем арифметических действий из значения другого.

$$k = R + n, \text{ где}$$

k - коэффициент капитализации;

R - ставка дисконтирования;

n - норма возврата капитала.

В рамках Отчета коэффициент капитализации был определен в соответствии с аналитическими данными.

Таб. 6.1-7 Расчет коэффициента капитализации

Источник информации	Значение
Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY, № 282, Сентябрь 2018 г., Основные показатели рынка коммерческой недвижимости за 2 квартал 2018 г.	от 10 до 11,8%, среднее – 10,9 %
http://www.cushmanwakefield.ru/ , Обзор рынка коммерческой недвижимости за 2 квартал 2018 г.	9,5%
Среднее значение	10,2%

Расчет ставки дисконтирования

Объект недвижимости имеет ограниченный срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Расчет нормы возврата капитала возможно произвести с помощью следующих методов:

- Метод Ринга;
- Метод Хоскольда;
- Метод Инвуда;
- Метод с применением модели Гордона.

Каждая из данных моделей применяется в различных случаях, которые рассматриваются ниже.

Таб. 6.1-8 Методы расчета нормы возврата

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
Методы расчета без учета источников финансирования			
Метод Ринга	Норма возврата капитала $= 1/n$, где n - оставшийся срок жизни объекта, лет	предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения	Для объектов, которые будут приносить снижающиеся доходы при увеличении срока жизни

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
Метод Хоскольда	Норма возврата капитала $=i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$, где <ul style="list-style-type: none"> ▪ n - число периодов (время оставшейся экономической жизни объекта, исчисляемое в годах); ▪ i - периодическая ставка процента (в размере безрисковой ставки); ▪ $1/S^n$ - фактор фонда возмещения. 	предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.	Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, и маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по «безрисковой» ставке
Метод Инвуда	Норма возврата капитала $=i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$, где <ul style="list-style-type: none"> ▪ i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); 	Предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).	Для объектов, которые будут приносить стабильные доходы
Метод с применением модели Гордона	Норма возврата капитала $= -g*i/(S^n - 1) = -g*i/((1+i)^n - 1)$, где <ul style="list-style-type: none"> ▪ i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); ▪ g – прирост стоимости объекта оценки, % 	Предполагает, что ставка капитализации меньше нормы	Для объектов, доход от которых будет расти
Методы расчета с учетом источников финансирования			
Метод Элвуда	Методы расчета с учетом источников финансирования не применяются ввиду отсутствия данных о структуре средств, за которые был приобретен объект недвижимости		
Метод связанных инвестиций			

Наиболее применимой моделью для расчета рыночной стоимости объекта, который приносит стабильные денежные потоки, является модель Инвуда, которая и применялась в данном случае.

Расчет нормы возврата капитала производился по формуле:

$$1/S^n = i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$$

Подробный расчет представлен ниже.

Таб. 6.1-9 Расчет нормы возврата капитала

Год постройки здания	1974-1984
Нормативный срок жизни, лет	100
Средний оставшийся срок службы, лет	61
Норма возврата капитала, округленно	0,09%

Тогда ставка дисконтирования составит 10,11%.

6.1.9. Определение стоимости реверсии объекта оценки

Поскольку по истечении прогнозного периода предполагается дальнейшее использование объекта оценки, при определении его остаточной стоимости была использован метод прямой капитализации.

В соответствии с данным методом годовой доход последнего прогнозного периода капитализируется в показатель стоимости (реверсии) при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного модифицированным способом с учетом изменения стоимости объекта недвижимости во времени под действием факторов износа и изменения рынка.

Текущая стоимость реверсии определяется по формуле:

$$V_{тек} = \frac{NOI_n \times (1 + g)}{D - g} \times \frac{1}{(1 + D)^n}, \text{ где:}$$

$V_{тек}$ – текущая стоимость реверсии,

NOI_t – чистый операционный доход в последний прогнозный период n ,

D – ставка дисконта,

n – последний прогнозный период,

g – темп роста ЧОД в постпрогнозном периоде.

Долгосрочные темпы роста приняты на уровне 2,0%¹⁸.

6.1.10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Так как арендные платежи по объектам недвижимости обычно поступают в течение всего года (уплачиваются каждый месяц), для нивелирования данного обстоятельства дисконтирование годовых денежных потоков проводилось на середину каждого периода.

Расчет коэффициента дисконтирования для определения текущей стоимости получаемой в будущем денежной единицы производится по следующей формуле:

$$PV = \frac{1}{(1 + r)^{n-0,5}}, \text{ где}$$

PV – коэффициент текущей стоимости, ед.;

r – ставка дисконтирования, %;

n – число периодов (горизонт расчета), лет.

Стоимость реверсии приводится на конец прогнозного периода. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости представлен в Таб.6.1-10.

¹⁸ http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Таб. 6.1-10 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков

Параметр	Октябрь 2018 - октябрь 2019 гг.	Октябрь 2019 - октябрь 2020 гг.	Октябрь 2020 - октябрь 2021 гг.	Октябрь 2021 - октябрь 2022 гг.	Октябрь 2022 - октябрь 2023 гг.	Постпрогнозный период
Темпы рост арендной ставки в год, %	0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	2,0%
Средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды, руб./кв.м/год без НДС	16 908	17 753	18 641	19 573	20 552	20 963
Общая площадь бизнес центра, кв.м	28 526,10	28 526,10	28 526,10	28 526,10	28 526,10	28 526,10
Потенциальный валовый доход, руб., без НДС	482 319 299	506 423 853	531 755 030	558 341 355	586 268 407	597 992 634
Сданная площадь, кв.м	20 577,86	20 539,00	20 539,00	20 539,00	20 539,00	20 539,00
Коэффициент загрузки площадей, %	72%	72%	72%	72%	72%	72%
Действительный валовый доход от аренды, руб., без НДС	347 269 895	364 625 174	382 863 622	402 005 776	422 113 253	430 554 696
Операционные расходы, руб., без НДС	86 817 474	91 156 294	95 715 906	100 501 444	105 528 313	107 638 674
Чистый операционный доход, руб./год без НДС	260 452 421	273 468 880	287 147 716	301 504 332	316 584 940	322 916 022
Ставка дисконтирования, %	10,11%					
Ставка капитализации, %	10,20%					
Стоимость реверсии, руб. без НДС	3 938 000 268					
Фактор текущей стоимости (Дисконтный множитель)	0,9530	0,8655	0,7860	0,7138	0,6483	0,6178
Дисконтированный денежный поток, руб. без НДС	248 211 157	236 687 316	225 698 105	215 213 792	205 242 017	
Текущая стоимость реверсии, руб. без НДС	2 432 896 566					
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м. без НДС	124 936					

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки составляет 124 936 руб. без учета НДС.

Стоимость по каждому строению из состава Объекта оценки составляет:

Таб. 6.1-11 Стоимость строений в составе объекта оценки, полученная в рамках Доходного подхода

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м, руб. без НДС	Стоимость объекта, руб. без НДС
1	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035	17 169,1	124 936	2 145 038 678
2	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8313,1 кв.м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036	8 313,1	124 936	1 038 605 462
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1345,7 кв.м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016	1 345,7	124 936	168 126 375
4	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1698,2 кв.м, этажность 4, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1200	1 698,2	124 936	212 166 315
Итого		28 526,10	-	3 563 936 830

6.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход - способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется в результате сравнения цен продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, то есть объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с Объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки, полученной по данному методу.

Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

6.2.1. Подбор объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке предлагался ряд объектов, сопоставимых по своим характеристикам с Объектом оценки. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов - сравнение проводилось по объектам, наиболее эффективное использование которых - в качестве офисных зданий.

Данные о сравниваемых объектах и их краткие характеристики представлены в Таб.6.2-1.

Таб. 6.2-1 Характеристика отобранных сходных объектов¹⁹

№	Адрес объекта	Фото	Площадь, кв. м	Стоимость продажи, руб./кв.м.	Включает ли цена продажи НДС	Комментарии	Источник
1	Москва, Летниковская улица, 10 с2		5453	116 400	нет	<p>Местоположение: округ ЦАО район Замоскворечье метро Павелецкая от метро 6 мин пешком</p> <p>Технические параметры: класс В+ этажность 9 общая площадь 11 514 м2 год постройки 2004</p> <p>Инженерные системы: вентиляция приточно-вытяжная кондиционирование центральное телекоммуникации интернет/телефония</p>	https://fortexgroup.ru/bc/svyatogor-2/offices/?block=195057#allBlocks
2	Москва, Павелецкая набережная, 8		16024	160 000	да	<p>Местоположение: округ ЮАО район Даниловский метро Автозаводская от метро 7 мин пешком налоговая инспекция № 25</p> <p>Технические параметры: класс В+ этажность 10 общая площадь 16 246 м2 год постройки 2010</p> <p>Инженерные системы: вентиляция приточно-вытяжная кондиционирование центральное телекоммуникации интернет/телефония</p>	https://fortexgroup.ru/bc/afinapaveletskoy/offices/?block=222515#allBlocks

¹⁹ Характеристики и стоимость объектов-аналогов на дату оценки устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов объектов-аналогов

№	Адрес объекта	Фото	Площадь, кв. м	Стоимость продажи, руб./кв.м.	Включает ли цена продажи НДС	Комментарии	Источник
3	Москва, Дербеневская улица, 11		3380	119 800	нет	<p>Местоположение: округ ЮАО район Даниловский метро Павелецкая от метро 12 мин пешком налоговая инспекция № 25</p> <p>Технические параметры: класс В этажность 4 общая площадь 3 381 м2 год постройки 2009 год реконструкции 2009</p> <p>Инженерные системы: вентиляция приточно-вытяжная кондиционирование центральное телекоммуникации интернет/телефония</p>	https://fortexgroup.ru/bc/derbenevskaya-11/offices/?block=220114#allBlocks
4	Москва, Дербеневская улица, 11а с20		1097	132 200	да	<p>Местоположение: округ ЮАО район Даниловский метро Павелецкая от метро 13 мин пешком налоговая инспекция № 25</p> <p>Технические параметры: класс В+ этажность 3 год постройки 2009</p> <p>Инженерные системы: вентиляция приточно-вытяжная кондиционирование центральное</p>	https://fortexgroup.ru/bc/diod/offices/?block=227761#allBlocks

6.2.2. Внесение корректировок в цены сходных объектов

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

- метод парных продаж;
- статистический анализ (корреляционно-регрессионный анализ);
- анализ издержек;
- анализ вторичных данных;
- экспертный метод.

Согласно *методу анализа парных продаж*, цены сделок (предложений) сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения, кроме одного, по которому и проводится анализ.

Статистический анализ (метод корреляционно-регрессионного анализа) основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных его характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам.

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

Экспертный метод расчета предполагает внесение корректировок на основе опыта и знаний Оценщика с учетом имеющейся в его распоряжении информации, полученной путем анализа рынка, интервьюирования маклеров по недвижимости и других профессиональных участников рынка, а также на основании информации, полученной от других оценщиков, имеющих значительный опыт работы в данной области.

Сопоставление стоимости 1 квадратного метра рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дату продажи;
- местоположение;
- площадь объекта;
- тип здания;
- этаж расположения;
- наличие отдельного входа;
- наличие охраны;
- наличие систем кондиционирования;

- удобство подъезда;
- наличие парковки;
- наличие телефонной связи;
- состояние объекта оценки.

1. Корректировка на передаваемые имущественные права

При прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности, то есть возможности владеть, пользоваться и распоряжаться объектом. Введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объекта.

Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают тот же состав прав, что и объект оценки, а именно – право собственности²⁰. Существующие ограничения (обременения) права не выявлены у всех объектов-аналогов, корректировка не требуется.

2. Корректировка на рыночные условия (дата предложения).

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Корректировка на условия финансирования, наличие НДС

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно сделать три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, то есть предоставление им покупателю ипотечного кредита.

В настоящем случае используется рыночная информация и для оцениваемого Объекта, и для объектов-аналогов применяется первый вариант расчетов – расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи (рыночные условия), поэтому корректировка не применялась.

При переговорах с представителями продавцов было выяснено, что цены предложений объектов-аналогов №№2,4 указаны с учетом НДС. Расчеты рыночной стоимости Объекта ведутся без учета НДС, поэтому все предложения объектов-аналогов, указанные с учётом НДС, следует скорректировать по данному параметру на 18%.

4. Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом.

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть вызваны особыми

²⁰ Объект оценки находится на праве общей долевой собственности и имеет связанные с этим ограничения – доверительное управление. Однако, как и было указано ранее, данное обременение не учитывается ввиду предполагаемого использования результатов оценки, а право общей долевой собственности является частным случаем право собственности.

отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей, продажа в условиях банкротства и т.п.

В данном случае условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась. Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по состоянию на октябрь 2018 года. Оценка производится по состоянию на 12 октября 2018 г., соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке.

5. *Корректировка на рыночные условия (разница между ценой предложения и ценой реальной сделки)*

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. Но реальная цена купли-продажи объекта коммерческой недвижимости, в данном случае офисной недвижимости, может отличаться от цены предложения на значительно меньшую величину.

По данным анализа рынка (раздел 3 Отчета), размер скидки на торг для аналогичных объектов, составляет 6%.

Оценщик принял величину на уторгование от первоначальной стоимости объектов – аналогов №№1-4 на уровне среднего значения (-6%).

6. *Корректировка на тип объекта*

Объект оценки представляет собой отдельно стоящие здания, подобранные аналоги – также ОСЗ. Корректировка не требуется.

7. *Корректировка на местоположение.*

Оценщик выделил два типа местоположения:

- *отличное* – имеет высокую степень привлекательности для размещения офисных объектов. Эти объекты расположены в деловой или жилой среде, на крупных магистралях или в непосредственной близости от них, удобен подъезд автотранспортом, близость станций метро (5-15 мин. пешком);
- *хорошее* – характеризуется удаленностью от станций метро (15 – 20 мин. ходьбы пешком), сложностью с подъездом автотранспорта, имеет меньшую степень привлекательности для использования под офисные объекты.

Объекты-аналоги №№1-4 располагаются в пределах 5-15 минут пешком от станций метро, их местоположение характеризуется как отличное. Местоположение Объекта оценки также характеризуется как отличное, следовательно введение корректировки не требуется.

8. *Корректировка на физические характеристики (площадь)*

Цена продажи значительно зависит от площади объекта. Арендная плата для маленьких помещений обычно выше, чем для больших. Это связано с высокой

ликвидностью подобных объектов, т. к. покупателей на них намного больше, чем на объекты с большой площадью. Так же себестоимость строительства больших зданий будет ниже себестоимости небольших по площади строений в пересчете на квадратный метр. Данная поправка рассчитывается на основе консультаций с риэлторами, работающими в данном сегменте рынка, а так же исходя из информации, полученной с аналитических сайтов www.issledovanie.ru, www.realtymarket.org, www.irn.ru. Диапазон корректировок составляет 0-15% от стоимости продажи.

Корректировка введена по данным Справочника оценщика недвижимости (раздел 3 Отчета).

Размер корректировок для объектов-аналогов №№1-4 составил 0%, 0%, 0% и (-6%), соответственно.

9. Корректировка на назначение здания.

Стоимость нежилых помещений в зданиях новой современной постройки и в зданиях советской постройки, в зданиях различного назначения (жилых домах, современных офисных центрах, административных (зданий НИИ) зданиях, торговых центрах, ангарах и т. п.) отличается при прочих равных условиях.

Корректировка не требуется, так как все объекты-аналоги представляют собой здания одного типа (бизнес-центрах класса В+ и В).

10. Отдельный вход

Наличие отдельного входа облегчает доступ в помещения, а так же устраняет зависимость от распорядка работы проходной, пропускного пункта. Наличие отдельного входа является повышающим фактором при формировании цены на объект недвижимости. Данная поправка рассчитывается на основе консультаций с риэлторами, работающими в данном сегменте рынка (агентств недвижимости «МИАН» «МИЭЛЬ», «ИНКОМ», «Penny Lane Realty», «БЕСТ-Недвижимость»). Диапазон поправки может составить значение (+/-) 5%. Корректировка в данном случае не вводится, так как объект оценки и объекты-аналоги характеризуются сопоставимыми характеристиками по наличию отдельного входа.

11. Наличие парковки

Поправка на наличие парковки отражает различие в спросе на объекты недвижимости в зависимости от наличия или отсутствия данной характеристики. Для коммерческой недвижимости более высокий спрос на площади, которые обладают парковочными местами, при прочих равных условиях, обуславливает более высокую удельную ставку аренды 1 кв.м. данных помещений по сравнению с помещениями, где парковочные места отсутствуют. Таким образом, в случае превосходства сходного объекта над оцениваемым объектом по наличию парковочных мест, в ставку аренды сходного объекта вносится понижающая поправка. Если сходный объект уступает по наличию парковочных мест оцениваемому объекту, то вносится повышающая характеристика, величина которой также зависит от разницы в спросе. Все сходные объекты, так же как и анализируемый объект, обладают парковочными местами, поэтому корректировка по данному фактору не вносилась.

12. Наличие инженерных коммуникаций.

Поправки вводятся на наличие или отсутствие тех или иных коммуникаций. Очевидно, что отсутствие в аналоге каких-либо коммуникаций, которые присутствуют у оцениваемого объекта, требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, получения разрешения на подключение к дополнительным мощностям. Данный факт снижает стоимость объекта.

Корректировка на коммуникации рассчитывается на основе данных о парных продажах объектов, с учетом ориентировочной величины затрат на подвод недостающих коммуникаций и инженерных сетей (поправка в данном случае вносится повышающая, и, наоборот, корректировка будет понижающей в случае присутствия у аналога дополнительной инженерии или возможности подключения). Поскольку все сходные объекты, так же как и анализируемый объект, характеризуются наличием всех необходимых коммуникаций, внесения поправки по данному фактору не требуется.

13. Корректировка на качество отделки.

Оцениваемые офисные здания, входящие в состав Объекта оценки, относятся к офисному классу «В+» и «В» и представляют собой отремонтированные и готовые для эксплуатации здания. Объекты – аналоги №№1-4 готовы к въезду. В связи с этим не требуется внесение корректировки.

14. Весовые коэффициенты аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \cdot \frac{1}{p - 1}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таб. 6.2-2 Весовые коэффициенты объектов-аналогов

Наименование объекта-аналога	Количество корректировок по объектам-аналогам	Вес
Объект-аналог №1	1	28,57%
Объект-аналог №2	2	23,81%
Объект-аналог №3	1	28,57%
Объект-аналог №4	3	19,05%
Итого:		100%

Итоговый расчет рыночной стоимости квадратного метра в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж представлен ниже в таблице.

Таб. 6.2-3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода

Параметры	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №5
Адрес объекта	Бизнес-парк из 4-х строений класса "В" по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5	Бизнес-центр «Святогор-2», метро Павелецкая от метро 6 мин пешком	Бизнес-центр «АФИ на Павелецкой», метро Автозаводская от метро 7 мин пешком	Бизнес-центр «Дербеневская 11», метро Павелецкая от метро 12 мин пешком	Бизнес-центр «Диод», метро Павелецкая от метро 13 мин пешком
Величина предложения, руб./кв. м		116 400	160 000	119 800	132 200
Наличие НДС	Нет	нет	да	нет	да
Корректировка на НДС		0%	18%	0%	18%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		116 400	135 593	119 800	112 034
Рыночные условия(дата предложения)	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Октябрь 2018 г.
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		116 400	135 593	119 800	112 034
Поправка на торг	-	-6%	-6%	-6%	-6%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		109 416	127 457	112 612	105 312
ОСЗ/помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на ОСЗ		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки руб./кв. м		109 416	127 457	112 612	105 312
Местоположение	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отлично
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		109 416	127 457	112 612	105 312
Общая площадь, кв. м	28 526,1	5 453,0	16 024,0	3 380,0	1 097,0
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	-6%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		109 416	127 457	112 612	98 993
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		109 416	127 457	112 612	98 993
Наличие охраны	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие охраны		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		109 416	127 457	112 612	98 993
Наличие системы кондиционирования помещений	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие системы кондиционирования		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		109 416	127 457	112 612	98 993
Удобство подъезда	Садовое кольцо и ТТК	Садовое кольцо и ТТК	Садовое кольцо и ТТК	Садовое кольцо и ТТК	Садовое кольцо и ТТК
Корректировка на удобство подъезда		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		109 416	127 457	112 612	98 993
Наличие организованной парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		109 416	127 457	112 612	98 993

Параметры	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №5
Адрес объекта	Бизнес-парк из 4-х строений класса "В" по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5	Бизнес-центр «Святогор-2», метро Павелецкая от метро 6 мин пешком	Бизнес-центр «АФИ на Павелецкой», метро Автозаводская от метро 7 мин пешком	Бизнес-центр «Дербеневская 11», метро Павелецкая от метро 12 мин пешком	Бизнес-центр «Диод», метро Павелецкая от метро 13 мин пешком
Наличие телефонной связи	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на телефонизацию		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		109 416	127 457	112 612	98 993
Состояние объекта	Готовое к эксплуатации	Готовое к эксплуатации	Готовое к эксплуатации	Готовое к эксплуатации	Готовое к эксплуатации
Корректировка на состояние объекта, руб./кв. м		6 214	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		109 416	127 457	112 612	98 993
Стоимость 1 кв. м объекта-аналога после внесения корректировок, руб.		109 416	127 457	112 612	98 993
Итоговая стоимость 1 кв. м для объекта оценки, руб. без НДС			112 639		

6.2.3. Определение итоговой величины стоимости, полученной в рамках Сравнительного подхода

На основании вышеприведенного расчета, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость 1 кв.м метра объекта оценки составляет 112 639 руб./кв.м. без учета НДС.

Стоимость всех строений в составе объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода представлена в таблице ниже.

Таб. 6.2-4 Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода, без НДС

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость объекта, руб.
1	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035	17 169,1	112 639	1 933 910 255
2	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8313,1 кв.м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036	8 313,1	112 639	936 379 271
3	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1345,7 кв.м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016	1 345,7	112 639	151 578 302
4	Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1698,2 кв.м, этажность 4, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1200	1 698,2	112 639	191 283 550
Итого		28 526,10	-	3 213 151 378

6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы Сравнительный и Доходный подход. Обоснование выбора подходов приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета об оценке.

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

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Оценка недвижимости доходным подходом основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы. Она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости.

Оценка на основе сравнительного подхода базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому при наличии активного рынка недвижимости в регионе реально отражает стоимость оцениваемого имущества.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами и принимая во внимание преимущества и недостатки используемых методов, оценщик принял решение присвоить каждому подходу равные веса по 50%.

Таб. 6.3-1 Выведение итоговой величины стоимости объекта оценки, без НДС

Объект оценки	Затратный подход		Доходный подход		Сравнительный подход		Итоговая рыночная стоимость, округленно без учета НДС, руб.
	Значение стоимости, руб.	Удельный вес подхода, %	Значение стоимости, руб.	Удельный вес подхода, %	Значение стоимости, руб.	Удельный вес подхода, %	
Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035	Не применялся	-	2 145 038 678	50	1 933 910 255	50	2 039 474 000
Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8313,1 кв.м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036	Не применялся	-	1 038 605 462	50	936 379 271	50	987 492 000
Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1345,7 кв.м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016	Не применялся	-	168 126 375	50	151 578 302	50	159 852 000
Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1698,2 кв.м, этажность 4, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1200	Не применялся	-	212 166 315	50	191 283 550	50	201 725 000
Итого			3 563 936 830		3 213 151 378		3 388 543 000

В результате произведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет без НДС, округленно:

3 388 543 000 руб.

(Три миллиарда триста восемьдесят восемь миллионов пятьсот сорок три тысячи) рублей.

7. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Оценщик, выполнивший и подписавший данную работу, настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Анализ, мнения и заключения оценщика соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными.
- Приведенные в отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником, кредитором юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с вышеуказанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки и размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не было вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц, в виде негативного влияния на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- В процессе проведения оценки и составления отчета оценщик соблюдал требования и рекомендации, приведенные в ФЗ РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в посл. ред., федеральных стандартах оценки (перечень указан в п.1.2), международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13), стандартах и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является.

Оценщик


_____ Кунаева С.Н.

8. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки для принятия управленческих решений по состоянию на 12 октября 2018 г. составляет без НДС, округленно:

3 388 543 000 руб.

(Три миллиарда триста восемьдесят восемь миллионов пятьсот сорок три тысячи) рублей,

что по курсу Банка России на дату определения стоимости составляет²¹:

50 748 000 долл. США

(Пятьдесят миллионов семьсот сорок восемь тысяч) долларов США,

в том числе:

№	Номер строения	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость объекта, руб. без НДС, округленно	Справедливая стоимость, долл. США без НДС, округленно
	Офисный комплекс класса «В» «Дербеневская плаза», состоящий из 4-х строений по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, в том числе:	28 526,1	3 388 543 000	50 748 000
1	Строение 1: д. 5	17 169,1	2 039 474 000	30 544 000
2	Строение 2: д. 5 стр. 2	8 313,1	987 492 000	14 789 000
3	Строение 3: д. 5 стр. 4	1 345,7	159 852 000	2 394 000
4	Строение 4: д. 5 стр. 5	1 698,2	201 725 000	3 021 000

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, №7, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 и Приказом от 25 сентября 2014 г. №611 соответственно, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий отчет.

Генеральный директор ООО «Руспром»

Оценщик



Троценкова Т.Б.

Кунаева С.Н.

15 октября 2018 г.

²¹ Курс ЦБ на дату оценки составляет 66,7727 руб.

9. ИСТОЧНИКИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ

Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком были предоставлены следующие данные:

- Выписки из ЕГРН;
- Реестр договоров.

Правовая база:

Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ;

Налоговый кодекс РФ (НК РФ) часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ;

Земельный кодекс (ЗК РФ) от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ;

Градостроительный кодекс (ГрК РФ) от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ;

Водный кодекс от 03.06.2006 N 74-ФЗ;

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

Стандарты:

ФСО №1 «Общие понятие оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;

ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;

ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;

ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» от 18 июля 2012 г.;

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные РОО.

Источники методической информации:

Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пес англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.

Источники обзорной аналитической и статистической информации:

Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru/);

Коммерческая информация компаний (прайс-листы, коммерческие предложения);

Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику, либо данным, полученным в результате статистического анализа.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 1. Документы оценщика**
- 2. Копии объявлений о продаже сходных объектов**
- 3. Фотографии объекта**
- 4. Копии документов по объекту оценки**

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Выписка из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков о включении Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 июля 20 10»

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Степанова Алексея Михайловича
(Ф.И.О. заявителя или иного законного представителя)

Саморегулируемая организация _____
Общероссийская общественная организация
«Российское общество оценщиков»
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 09 » июля 20 07г. за № 0003

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии _____
Г.Ю. Елизарова
(подпись) (полное имя, фамилия)

19 июля 2010 г.
(дата)



Свидетельства о членстве в СРО оценщика



**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:

Кунаева Светлана Николаевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9402 № 787519, выдан 24.10.2002г.
ОВД г. Глазова Удмуртской Республики
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«13» декабря 2007г., регистрационный № 001891

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.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «16» декабря 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022876 *

**Полис по страхованию ответственности оценщиков ООО
«Руспром»**



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода,
д. 26, г. Москва, 115280

+7 495 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835

"12" марта 2018 г.		Россия, Москва
ПОЛИС № 001-073-001777/18 ПО СТРАХОВАНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ		
Следующие объекты и условия страхования составляют неотъемлемую часть настоящего страхового Полиса:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Руспром" Россия, 119180, Москва, 2-й Хвостов переулок, д. 12, комната 8. ИНН: 7706276349.	
СТРАХОВЩИК	ООО "Абсолют Страхование" <i>Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 2496 от "19" июля 2017 года</i> Россия, 115280, Москва, ул. Ленинская слобода, д. 26. ИНН: 7728178835.	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	По настоящему Полису считается застрахованной деятельность Страхователя, связанная с осуществлением оценочной деятельности, регламентированной Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от "29" июля 1998 г. N 135-ФЗ.	
ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ	Настоящий Полис выдан на основании "Правил страхования ответственности оценщиков", утвержденных "25" марта 2011 г. (В редакции от "03" ноября 2016 г., далее по тексту – Правила страхования).	
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ	с 00:00:00 часов "21" марта 2018 г. по 23:59:59 часов "20" марта 2019 г. (обе даты включительно, всего 365 дней).	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования по настоящему Полису являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выгодоприобретателям в результате проведения оценочной деятельности.	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	По настоящему Полису страховым случаем является установленный факт причинения ущерба, связанного с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба, в результате осуществления Страхователем застрахованной деятельности. <i>Факт причинения ущерба Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.</i> Исключения из страхового покрытия приведены в пп. 5.1. – 5.3. Правил страхования.	
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Лимит ответственности Страховщика составляет 25.500.000,00 рублей по всем страховым случаям в течение всего периода страхования и 7.650.000,00 рублей по каждому страховому случаю в течение всего периода страхования.	
ФРАНШИЗА	Безусловная франшиза устанавливается в размере 12.750,00 рублей по каждому страховому случаю.	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Общая сумма страховой премии по настоящему Полису составляет 39.500,00 рублей и подлежит оплате единовременным платежом в срок по "06" апреля 2018 г. согласно выставленному счету на оплату. В случае неоплаты Страхователем страховой премии в указанные сроки, Страховщик оставляет за собой право: - расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке (путем направления Страхователю уведомления о расторжении Полиса) с даты начала действия Полиса (начала периода страхования) или - отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.	
ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ	Лимиты ответственности, франшиза и страховая премия указаны в настоящем Полисе в российских рублях. Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.	
ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ПОЛИСА	Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по соглашению сторон с письменного заявления Страхователя путем оформления Дополнений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.	
Настоящий Полис выдан на основании информации, указанной Страхователем в заявлении-вопроснике от "12" марта 2018 г. Сведения, сообщенные Страхователем в данном заявлении-вопроснике признаются по настоящему Полису существенными; если при наступлении страхового случая будет установлено, что эти сведения (в т.ч. сведения об объектах страхования, месте страхования, средствах и мерах безопасности) не соответствуют действительности в целом или в части, ООО "Абсолют Страхование" имеет право отказать в выплате страхового возмещения.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	СТРАХОВЩИК	
 _____ Трошенкова Т.Б.	 _____ Алексеев М.Л. Директор департамента корпоративных продаж Доверенность № 177/17 от "17" марта 2017 г.	



ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Свободные площади бизнес-центра «Святогор-2»

О Бизнес-центре Фотогалерея Свободные площади Арендаторы Контакты Панель Промокоды

Аренда офисов
Помощь по подбору помещений
Аренда офисов

Продажа офисов
Площадь Стоимость

187 м ²	330 200 ₽
5453 м²	116 400 ₽

5453 м²
116 400 Р/м²

Основная информация:

Площадь	5453 м ²
Этаж	1-й
Состояние	Полное + мебель
Проектировщик	Скандинав

Финансовые условия:

Цена за м ²	116 400 Р
Налог	Без учета НДС
Срок аренды	600 мес Р

Контактная информация
Иванова Юлия
менеджер по подбору помещений
+7 (495) 255-09-65
✉ [написать письмо](#) 📞 [по телефону](#)

Получите презентацию по предложению на почту!
[Отправить](#) [настроить](#) [настроить](#)

[Получить презентацию](#)

Свободные площади бизнес-центра «АФИ на Павелецкой»

О Бизнес-центре Фотогалерея Свободные площади Арендаторы Контакты Панель Промокоды

Аренда офисов
Помощь по подбору помещений
Аренда офисов

Продажа офисов
Площадь Стоимость

16024 м ²	160 000 Р
----------------------	-----------

16024 м²
160 000 Р/м²

Основная информация:

Площадь	16024 м ²
Этаж	1-й
Состояние	Среднее

Финансовые условия:

Цена за м ²	160 000 Р
Налог	С учетом НДС
Срок аренды	236 мес Р

Контактная информация
Иванова Юлия
менеджер по подбору помещений
+7 (495) 255-09-65
✉ [написать письмо](#) 📞 [по телефону](#)

Получите презентацию по предложению на почту!
[Отправить](#) [настроить](#) [настроить](#)

[Получить презентацию](#)

Свободные площади бизнес-центра «Дербеневская 11»

О Бизнес-центре Фотогалерея Свободные площади Контакты Панель Презентация

Аренда офисов
Панель, фотогалерея, свободные площади

Продажа офисов
Площадь Стена

3380 м ²	119 800 ₽
---------------------	-----------

3380 м²
119 800 €/м²

Контактная информация
Иванова Юлия
Менеджер по продажам
+7 (495) 255-09-65
Получить презентацию

Основная информация:

Площадь	3380 м ²
Этаж	1-4
Состояние	Готово к въезду
Проектирование	Кабельная

Финансовые условия:

Цена за м ²	119 800 €
Налог	Без учета НДС
Срок аренды	425 мес €

Получите презентацию по предложению на почту!
Ссылка Мессенджер Телефон

Получить презентацию

Свободные площади бизнес-центра «Диод»

О Бизнес-центре Фотогалерея Свободные площади Контакты Панель Презентация

Аренда офисов
Панель, фотогалерея, свободные площади

Продажа офисов
Площадь Стена

501 м ²	141 300 €
595 м ²	141 300 €
1097 м ²	141 300 €
1097 м ²	132 200 €

1097 м²
132 200 €/м²

Контактная информация
Иванова Юлия
Менеджер по продажам
+7 (495) 255-09-65
Получить презентацию

Основная информация:

Площадь	1097 м ²
Этаж	1-3
Состояние	Готово к въезду
Проектирование	Синдромный

Финансовые условия:

Цена за м ²	132 200 €
Срок аренды	145 мес €

Получите презентацию по предложению на почту!
Ссылка Мессенджер Телефон

Получить презентацию

ПРИЛОЖЕНИЕ №3





ПРИЛОЖЕНИЕ №4

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земле	(тип объекта недвижимости)	
Лист № Р/д/д/д	Всего листов раздела: 2	Всего листов в выписке:
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4712		77:05:0001001:1036
Кадастровый номер:		
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001	
Дата вступления кадастрового номера:	26.05.2012	
Рассе приватной государственной учетный номер:	3809110	
Адрес:	115114 Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строит. 2	
Площадь, м²:	8313,1	
Назначение:	Нежилое здание	
Назначение:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4-6, а также подземных -	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984	
Год завершения строительства:	1984	
Кадастровая стоимость, руб.:	967620732,01	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0001001:1483, 77:05:0001001:1484, 77:05:0001001:1485, 77:05:0001001:1486, 77:05:0001001:1487, 77:05:0001001:1488, 77:05:0001001:4700	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетеные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Ефремов Максим Дмитриевич	
ИНЖЕНЕР П КАТЕГОРИИ	Варварова Е. В.	
	(подпись, фото)	



**ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ВАРВАРОВА Е. В.**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		№ объекта недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего листов выписки
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4712			
Кодированный номер:		77:05:0001001:1036	
1. Правообладатель (правообладатели):	Собственник данного объекта недвижимости и далее о нем, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев Реестро закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Арсид" (Правила доверительного управления зарегистрированной ФСФР России 20).		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-090 от 25.12.2008		
3. Документы-основания:	3.1. Сведения не предоставляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, стр.2, квд. № 77:05:0001001:1036, часть объекта, этаж 4, комн.2-40, часть комнаты 41, 42, площадью 516, 17 кв.м.		
дата государственной регистрации:	16.07.2015		
номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/012/2015-54/2		
4.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 31.05.2018		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОТКРЫТИЕ", ИНН: 7705394773		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 09.06.2015 №А1 5-05-02		
лицо:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, стр.2, квд. № 77:05:0001001:1036, часть объекта, этаж 4, комн.8, 11, площадью 30, 10 кв.м.		
дата государственной регистрации:	16.07.2015		
номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/012/2015-59/2		
4.1.2. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 31.05.2018		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Открытие Страхование жизни", ИНН: 7744001560		
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 09.06.2015 №А1 5-05-03		
ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ		подпись (подпись)	
		Барырова Е. В.	
		инженер (инженер)	



ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
 ЗАЯДОВ М. Ч.

Звание		Информация о документе	
Лист №	Раздел	Всего разделов:	Всего листов выписки
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4712	2:	77:05:0001001:1036	
Кадастровый номер:			
вид:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, стр.2, часть объекта, этаж 4, комн 1-7, 9, 10, 12-16, общей площадью 623,56 кв.м.		
дата государственной регистрации	10.08.2015		
номер государственной регистрации	77-77/005-77/005/011/2015-687/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	с даты государственной регистрации до 31.05.2018		
4.1.3 вид:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
основание государственной регистрации:	Открытое акционерное общество "ОУКРЫПНЕ СТРАХОВАНИЕ", ИНН: 7705103801		
	Договор аренды нежилого помещения от 09.06.2015 №А15-05-05;		
	Дополнительное соглашение № 1 от 31.07.2015 к Договору аренды нежилого помещения от 09.06.2015 №А15-05-05		
вид:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, стр.2, часть объекта, эт. 6, пом. VI, комн. 1-32, 35 общей площадью 797,8 кв.м.		
дата государственной регистрации:	27.11.2015		
номер государственной регистрации	77-77/005-77/005/019/2015-424/2		
4.1.4 вид:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
основание государственной регистрации:	с даты государственной регистрации до 31.10.2018		
	Общество с ограниченной ответственностью "ТетЛекс Рус", ИНН: 7704794345		
	Договор аренды нежилого помещения от 27.10.2015 №А15-08-17/1		
вид:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, стр.2, часть объекта, этаж 3, пом. III, комн. 1-26, 28-58, площадью 1315,4 кв.м.		
дата государственной регистрации	12.12.2016		
номер государственной регистрации	77-77/005-77/005/006/2016-2184/2		
4.1.5 вид:	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
основание государственной регистрации:	с даты государственной регистрации по 30.09.2019 включительно		
	Общество с ограниченной ответственностью "ИДС Бюрокрит", ИНН: 7703599366		
	Договор аренды нежилого помещения от 28.10.2016 №А16-09-03		
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ			
		Варварова Е. В.	подпись, фото



ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАЯДОВ М.Ч.

Здание		Всего листов раздела 2:		Всего листов выписки:	
Лист №	Раздел	Всего разделов:		Всего разделов:	
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4712		77:05:0001001:1036		77:05:0001001:1036	
Кадастровый номер:					
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление зданием площадью 8461,2 кв.м. этаж 1, помещения 1 - комнаты с 1 по 3; помещения 1 - комнаты 4, 5; этаж 2, помещения II - комнаты 1, 2; этаж 3, помещения III - комнаты 1, 2; этаж 4, помещения IV - комнаты 1, 2; этаж 5, помещения V - комнаты 1, 2; этаж 6, помещения VI - комнаты 1, 2				
дата государственной регистрации:	25.12.2008				
номер государственной регистрации:	77-77-12/021/2008-090				
срок, на который устанавливаются ограничения прав и обременение объекта недвижимости	не определен				
обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Менеджмент", ИНН: 7707620354				
основание государственной регистрации:	Правка доверительного управления, зарезервированная ФСФР России № 1310-94147761; Выписка из реестра публичных инвестиционных фондов от 05.12.2008 №:08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных тивв № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008				
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют				
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют				
ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ		Исполнители работ:		Барырова Е. В.	



ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАМ ДОВ М.Ч.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
Лист №	Раздела
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4712	Всего листов раздела 3
Кадастровый номер	Всего листов выписки
	77-05-0001001-1036

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	
ИНЖЕНЕР П. КАТЕГОРИИ	
ВЕРХОВИНА Е. В.	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	
ЗАЙЦОВ М. В.	



**ОФИЦИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Данные		(на объект недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :	Всего листов выписки
15.05.2017	№ 77/100/410/2017-4713		77:05:0001001:1016
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:		77:05:0001001	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		39000171	
Адрес:			
Площадь, м ² :		115114 Москва, пер Дербеневский 1-6, в 5, строна 4	
Назначение:		1345,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3, в том числе подземных -	
Год ввода в эксплуатацию на завершении строительства:		1984	
Год завершения строительства:		1984	
Кадастровая стоимость, руб.:		173011266,20	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		77:05:0001001:117	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		77:05:0001001:1306, 77:05:0001001:1307, 77:05:0001001:1308, 77:05:0001001:1309	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус: запись об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получитель выписки:		Управление Малого Бизнеса и Предпринимательства	
ИНЖЕНЕР		Пучинин Д. Б.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Владелец		Итого листов раздела 2:	
Лист №	Раздел	Всего разделов:	Всего листов выписки
15.05.2017 № 77/00/410/2017-4713			
Классификационный номер:		77:05:0001001:1016	
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>Собственники долевого объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев Реестра закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость Арсена" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20).</p> <p>2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-088 от 25.12.2008</p> <p>3.1. Сведения не предоставлены</p> <p>Арсен, г. Москва, пер. Дербовский 1-й, д.5, стр.4, кв.№ 77-05:0001001:1016, Здание, часть объекта: площадь 101,2 кв.м. этаж 1, помещение 1 - комната 1 01.07.2016 77-77/005-77/005/003/2016-2522/2 с 14.10.2015 по 30.09.2018 включительно</p> <p>4.1.1. Возмездное государственное ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Капская стоматология", ИНН: 7725677730</p> <p>Договор №А15-09-04 арсена долевого помещения от 14.10.2015</p> <p>Доверительное управление, Доверительное управление зданием площадью 1381,6 кв.м. р/о-кадастровка, помещение IV - комната I; этаж тех., помещение III - комнаты I, 2; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 3; этаж 2, помещение II - комнаты 1, 2 25.12.2008 77-77-12/021/2008-088</p> <p>не определит</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Менеджмент", ИНН: 7707620354 7707620354 5077746279463.</p> <p>Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России № 1310-94147761; Договор № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение объектов паевого инвестиционного фонда от 03.12.2008. Переделочный акт от 03.12.2008</p>			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
3. Документ-основание:			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
4.1.1. Возмездное государственное ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
4.1.2. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа			
ИЖК/ИП		Пучинин Л. Б.	

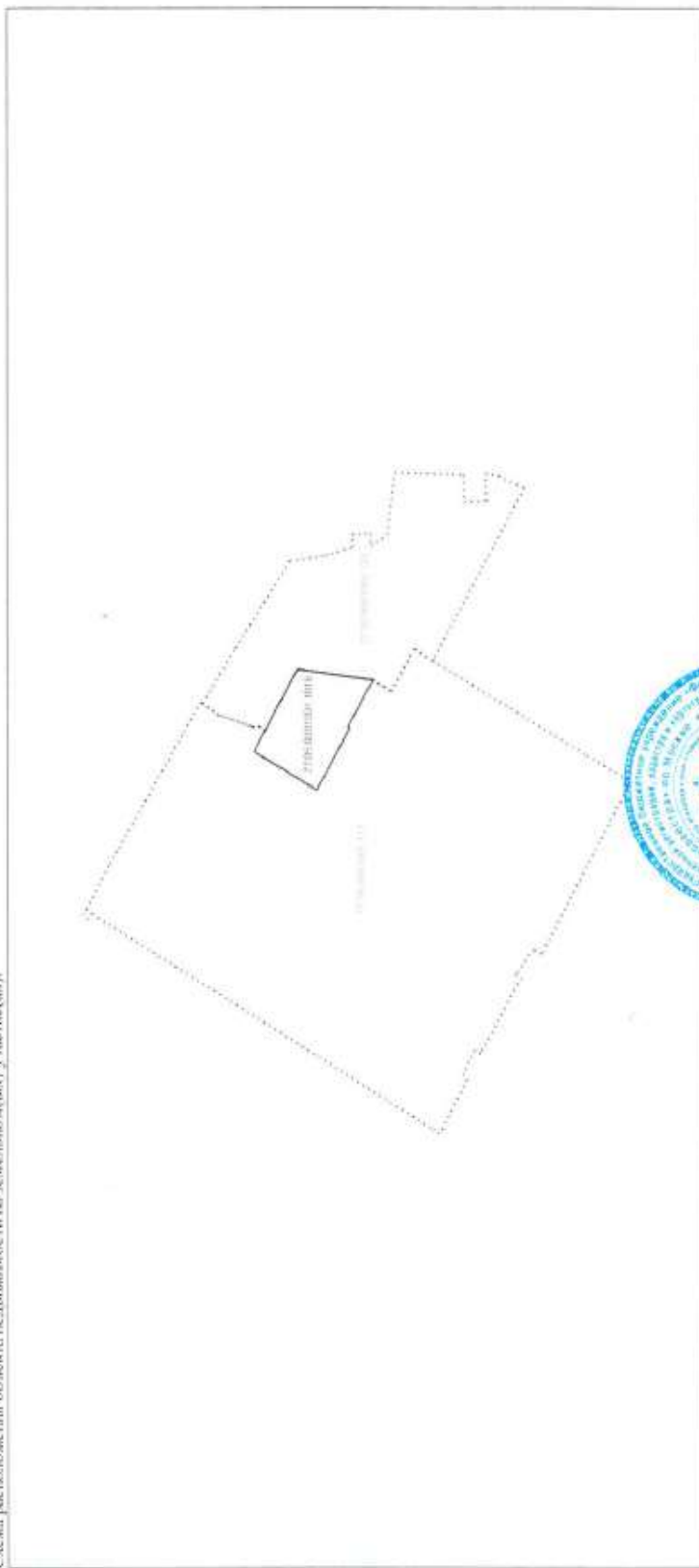


Рис. 1.4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Значение	Значение
Лист № Риддела 15.05.2017 № 77/100/410/2017-4713	Всего ридделов: 77:05:0001001:1016
Кадастровый номер:	Всего листов выписки:

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	
ИНЖЕНЕР	Инженер Л. Б.
(подпись, печать)	(подпись, печать)



**ОФИЦИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(наименование органа регистрации права)

Рядовая 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2017 г., сообщаем, что согласно заявки Единого государственного реестра недвижимости:

Значие	
Лист № _____	Всего листов раздела: _____
Лист № 15.05.2017 № 77/100/410/2017-4714	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1200
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	2118408
Адрес:	115114 Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен 5
Площадь, м²:	1698.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, а также подземных -
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1974
Год завершения строительства:	1974
Кадастровая стоимость, руб.:	250074741.32
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0001001:3848, 77:05:0001001:3849, 77:05:0001001:3850, 77:05:0001001:3851
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карпович Максим Дмитриевич
РЕГИСТРАТОР	
	Исполнитель: ИВ КАТЕГОРИИ

Раздел

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____	Раздел _____	Всего листов раздела №: _____	Всего листов выписки: _____
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4714		77:05:0001001:1200	
Кadaстровый номер:			
<p>Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с требованиями пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона "О Едином государственном реестре недвижимости".</p> <p>1. Право собственности (правообладатели): Коммерческая организация "Арсенал" (Правительство управления зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости от 25.12.2008)</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-089 от 25.12.2008</p> <p>3. Документы-основания: 3.1. Сведения не представляются</p> <p>Ограничение права и обременение объекта недвижимости: вид: _____ дата государственной регистрации: _____ номер государственной регистрации: _____ срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: _____</p> <p>4. 4.1. Сторона, в пользу которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354, регистрационный номер: 5077746279463.</p> <p>основание государственной регистрации: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26493. Заявка на приобретение недвижимости от 03.12.2008. Передающий акт от 03.12.2008</p> <p>5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные не представляются</p>			
РЕГИСТРАТОР			

Риэлтор

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела :
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4714		
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1200	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):

Масштаб 1:

РЕГИСТРАТОР

ВЛАДИМИРОВ В.В.
ИЖКЕИР

листа (ов)
вскаве

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(далее по тексту - орган регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.05.2017 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2017 г., сообщаем, что согласно заявкам Единого государственного реестра недвижимости

Здание		Изд. объекта недвижимости	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела :	Всего листов выписки
15.05.2017	№ 77/100/410/2017-4711		77:05:0001001:1035
Кадастровый номер			
77:05:0001001:1035			
Номер кадастрового квартала:			
77:05:0001001			
Дата присвоения кадастрового номера:			
26.05.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:			
3809109, 77:05:0001001:1248, 77:05:0001001:1249			
Адрес:			
115114 Москва, пер. Дербелевский 1-й, д.5			
Площадь, м ² :			
17169,1			
Назначение:			
Нежилое здание			
Назначение:			
данные отсутствуют			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:			
7, а также подземных -			
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:			
1984			
Год завершения строительства:			
1984			
Кадастровая стоимость, руб.:			
2225454964,80			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:			
77:05:0001001:117			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:			
77:05:0001001:1475, 77:05:0001001:1476, 77:05:0001001:1477, 77:05:0001001:1478, 77:05:0001001:1479, 77:05:0001001:1480, 77:05:0001001:1481, 77:05:0001001:1482, 77:05:0001001:4709, 77:05:0001001:4539, 77:05:0001001:4705, 77:05:0001001:4708, 77:05:0001001:5243, 77:05:0001001:5242, 77:05:0001001:5247, 77:05:0001001:5248			
Виды разрешенного использования:			
данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:			
«Статус объекта недвижимости пометки по статусу: "застывшие, ранее учтенные"»			
Объект отнесен:			
Земельно-строительный			
Получатель выписки:			
Сбербанк-Универсальные Документы			
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ			
		Даршарова Е. В.	
		(подпись, фамилия)	

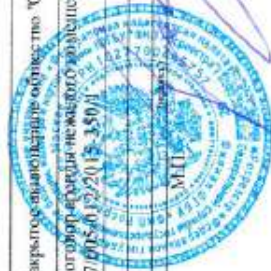


ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ
ЗАНДОВ И.Ч.

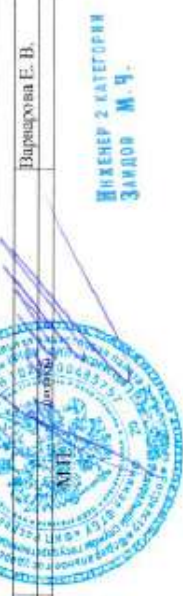
Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

лист		ИИН ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки
15.05.2017	№ 77/100/410/2017-4711		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
1	Правообладатель (правообладатели):	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Реестра закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 77-77-12/02/2008-085 от 25.12.2008	
3	Документы-основания:	3.1 сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, часть объекта: этаж 2, помещение III - комнаты с 84 по 104; этаж 3, помещение IV - комнаты с 80 по 83, часть комнаты 84, с 85 по 89, общей площадью 428, 87 кв.м. 18.08.2015 77-77/005-77/005/01/2015-336/2	
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
Общество с ограниченной ответственностью "РУСАВТОЛАС", ИНН: 7723198027			
Дополнительное соглашение: от 23.07.2015 №1 к Договору аренды нежилого помещения от 29.05.2015 №А15-05-29/1;			
Договор аренды нежилого помещения от 29.05.2015 №А15-05-29/1, дата регистрации 18.08.2015, №77-77/005-77/005/01/2015-336/1			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, часть объекта: эт.3, пом.307, ком. 55-70, 72, 73 площадью 426, 3 кв.м 22.07.2015 77-77/005-77/005/012/2015-350/2			
с 01.07.2015 по 31.05.2018 включительно			
Закрытое акционерное общество "САПРА-ИТ Групп", ИНН: 7725637086			
Договор аренды нежилого помещения от 01.07.2015 №А15-07-01/1, дата регистрации 22.07.2015, №77-77/005-77/005-012/2015-350/1			
ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ		Исполнитель (подпись, печать)	
		Варварова Е. В.	
		ДИРЕКТОР 2 КАТЕГОРИИ ЗАКОН М.Ч.	



		(наименование подразделения)	
Раздела		Всего листов раздела 2:	
с.2017 № 77/100/410/2017-4711		Всего разделов:	
с кадастровый номер:		77/05/0001001/1035	
вид:	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, кзд.№ 77/05/0001001/1035, здание, часть объекта: этаж 3, пом.305/306, ком.27-54, площадь 478, 6 кв.м	21.08.2015	
дата государственной регистрации:		77-77/005-77/005/012/2015-349/2	
номер государственной регистрации	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.07.2015 по 31.05.2018 включительно	
4.1.3	основание государственной регистрации:	Закрытое акционерное общество "САПРАН Групп", ИНН: 7725637086	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды нежилого помещения от 01.07.2015 №АИ 5-07-01/2;	
	вид:	Договор аренды нежилого помещения №1 от 05.08.2015 к Договору аренды от 01.07.2015 №АИ 5-07-01/2	
	дата государственной регистрации:	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, часть объекта, пом. VI, комн. 2-24, пом. VI, комн. 25-46, площадью 912, 1 кв.м.	
	номер государственной регистрации:	17.12.2015	
4.1.4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-77/005-77/005/020/2015-435/2	
	основание государственной регистрации:	с 20.11.2015 по 19.11.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Центр программ лояльности", ИНН: 7702770003	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 19.11.2015 №АИ 5-11-02	
	вид:	Аренда, г.Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, часть объекта площадью 522, 3 кв.м., 6-ой этаж, пом. VII, комн. 77-96	
	дата государственной регистрации:	26.12.2016	
	номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/006/2016-2948/3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.06.2019	
4.1.5	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "АГРИ Эдванс Текнолодж", ИНН: 7701696420	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Соглашение от 21.11.2016 об уступке прав, обязательств и перехода долга арендатора по договору аренды нежилого помещения от 26.07.2016 №АИ 6-05-04;	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 26.07.2016 №АИ 6-05-04, дата регистрации 12.10.2016, №77-77/005-77/005/005/2016-436/4	



ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ
(наименование должности)

Варшарова Е. В.
(подпись, дата)

		всего объектов недвижимости	
Раздела		Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки
5-2017 № 77/100/410/2017-4711			
с кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
вид	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, над. № 77:05:0001001:1035, здание, часть объекта площадью 411,5 кв.м. этаж 3, помещение IV - комнаты с 3 по 26		
дата государственной регистрации	29.12.2016		
номер государственной регистрации	77-77/005-77/005/007/2016-331/2		
срок, на который установлено	с 18.11.2016 по 17.11.2023 включительно		
4.1.6. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Атлантик Брэндс", ИНН: 7709191580		
основание государственной регистрации:	Договор №А\16-11-01 аренды нежилого помещения от 18.11.2016		
вид:	Доверительное управление. Доверительное управление зданием площадью 17394,4 кв.м. этаж I, помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 4; помещение III - комнаты с 1 по 16; этаж 2, помещение IV - комнаты с 1 по 12; помещение V - комнаты с 1 по 4; этаж 3, помещение VI - комнаты с 1 по 14; помещение VII - комнаты 1, 2; этаж 4, помещение IX - комнаты 1, 2; помещение VIII - комнаты с 1 по 11; этаж 5, помещение X - комнаты с 1 по 10; помещение XI - комнаты с 1 по 12; помещение XII - комнаты 1, 2		
дата государственной регистрации:	25.12.2008		
номер государственной регистрации:	77-77-12/021/2008-085		
4.1.7. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерст Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСОФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Выписка из реестра публичных инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Персдаточный акт от 03.12.2008		
вид:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, часть объекта		
дата государственной регистрации:	27.08.2013		
номер государственной регистрации:	77-77-05/069/2013-774		
срок, на который установлено			

<p>«лице прав и «зачинное объекта «единицы лицо, в пользу которого уставлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости. основание государственной регистрации:</p>	<p>с 29.07.2013 по 31.07.2019 включительно</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "ЕСИ Телеком 2005"; ИНН: 7705669675</p> <p>Договор аренды нежилого помещения от 29.07.2013 № А/13-03/10, дата регистрации 27.08.2013, № 77-77-05/069/2013-774</p>
<p>ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ</p>	<p>Варшарова Е. В.</p>



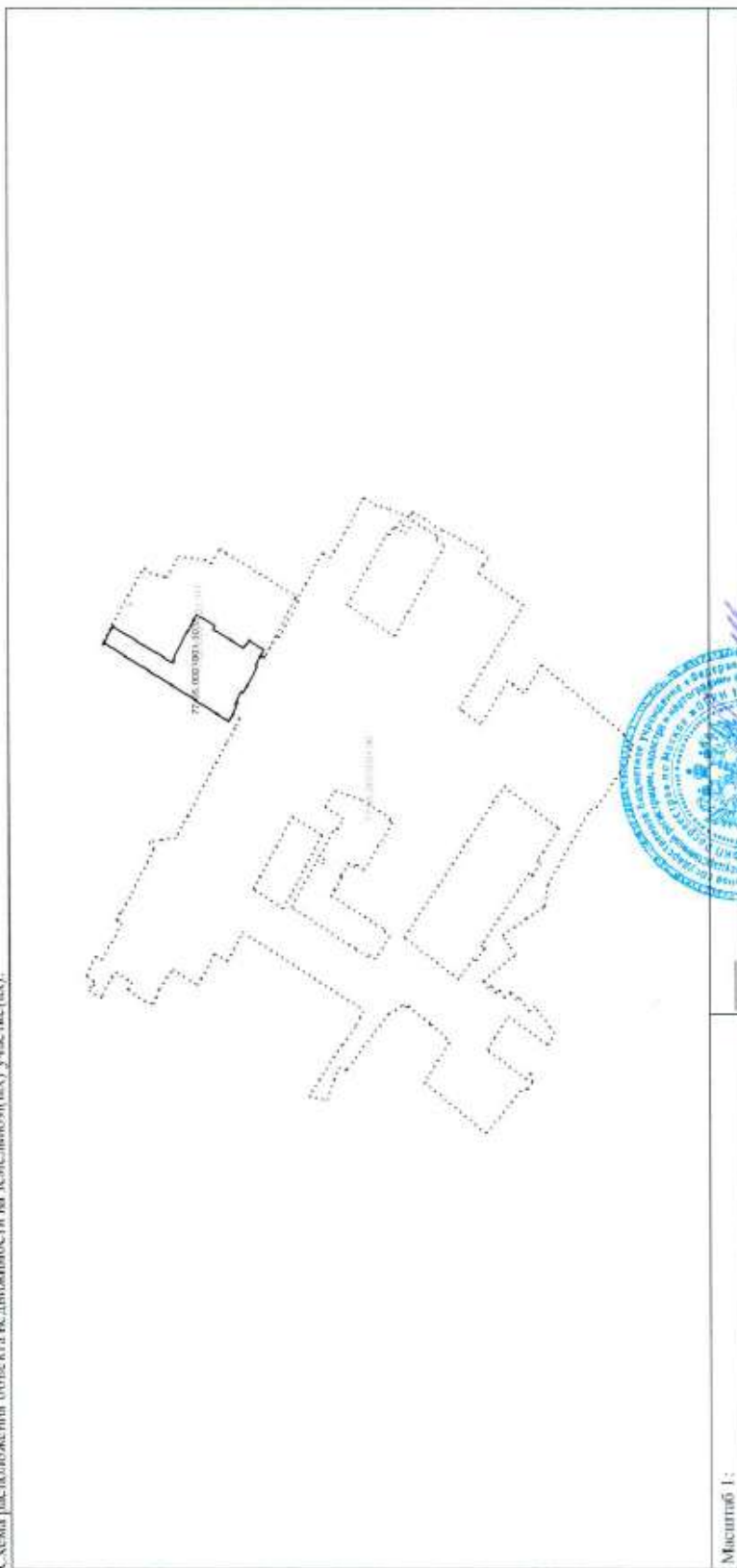
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАМДОВ Ж. Ч.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

«ИПС»	
Лист №	Всего листов раздела 4
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4711	77:05-0001001:1035
Кодок тротуарный номер:	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):



Масштаб 1:

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

подпись: *Замдов Ж.Ч.*

Замдов Ж.Ч.

подпись, фото:

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАМДОВ Ж.Ч.

Прошито и пронумеровано

7

Инженер 2 Филиал ФГУ «ФНП Росреестра» по
Замосу М.Ч.

