



Русское
Промышленное
Общество



119180, город Москва, 2-й Хвостов переулок, дом 12, комната 8

ОТЧЕТ № 257/2017

**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 №36 от 16 октября 2017
г. к Договору № 1/09-2008-ОЦ от 09.09.2008 года

Дата оценки:

18 октября 2017 года

Дата составления отчета:

27 октября 2017 года

Москва 2017

Представителю
 ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
 Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость.
 Аренда»
 Р.П. Малинину

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

Уважаемый Роман Павлович!

В соответствии с Дополнительным соглашением №36 от 16 октября 2017 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 18 октября 2017 г. без НДС, округленно, составляет:

3 530 561 000 руб.

(Три миллиарда пятьсот тридцать миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей,

что по курсу Банка России на дату определения стоимости составляет²:

61 574 000 долл. США

(Шестьдесят один миллион пятьсот семьдесят четыре тысячи) 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	3 530 561 000	61 574 000
1	Строение 1: д. 5	17 169,1	2 124 951 000	37 059 000
2	Строение 2: д. 5 стр. 2	8 313,1	1 028 879 000	17 944 000
3	Строение 3: д. 5 стр. 4	1 345,7	166 552 000	2 905 000
4	Строение 4: д. 5 стр. 5	1 698,2	210 179 000	3 666 000

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.

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

² Курс ЦБ на дату оценки составляет 57,3392 руб.

Обращаем Ваше внимание на то, что данное сопроводительное письмо не является отчётом 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.

27 октября 2017 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	29
3.2.1.	Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход	29
3.2.2.	Классификация офисной недвижимости	33
3.3.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБЗОР РЫНКА	36
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	44
5.1.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ.....	45
5.2.	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	49
5.3.	ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	52
6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
6.1.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	54
6.1.1.	Определение ставки арендной платы для офисных помещений	55
6.1.2.	Определение длительности прогнозного периода	57
6.1.3.	Определение темпа роста арендной ставки и уровня загрузки площадей.....	57
6.1.4.	Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	58
6.1.5.	Определение действительного валового дохода (ДВД).....	58
6.1.6.	Расчет операционных расходов.....	59
6.1.7.	Расчет чистого операционного дохода	59
6.1.8.	Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации	60
6.1.9.	Определение стоимости реверсии объекта оценки	64
6.1.10.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.....	64
6.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	67
6.2.1.	Подбор объектов-аналогов	67
6.2.2.	Внесение корректировок в цены сходных объектов	70
6.2.3.	Определение итоговой величины стоимости, полученной в рамках Сравнительного подхода	79
6.3.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	80
7.	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	82
8.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83
9.	ИСТОЧНИКИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ	84
10.	ПРИЛОЖЕНИЯ	85

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)	- 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	18 октября 2017 г.
Обременения/ограничения права	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.
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)	119180, город Москва, 2-й Хвостов переулок, дом 12, комната 8
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 саморегулируемых организаций оценщиков с «09» июля 2007 года, за

Наименование	Данные
	№ 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 приложение 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	119180, город Москва, 2-й Хвостов переулок, дом 12, комната 8
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 №001-073-000890/17 от 16.03.2017 г., заключенным с ООО «Абсолют Страхование». Срок страхования: с 21.03.2017 г. по 20.03.2018 г. Лимит ответственности страховщика составляет – 25 500 000 руб. по всем страховым случаям в течение всего периода страхования.

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 №36 от 16 октября 2017 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	18 октября 2017 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Затратный подход не применялся.
	Доходный подход 3 358 463 331 руб.
	Сравнительный подход 3 702 659 254 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	3 530 561 000 руб. (Три миллиарда пятьсот тридцать миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки. 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. 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. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. 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. 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.

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 18 октября 2017 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 расположен 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

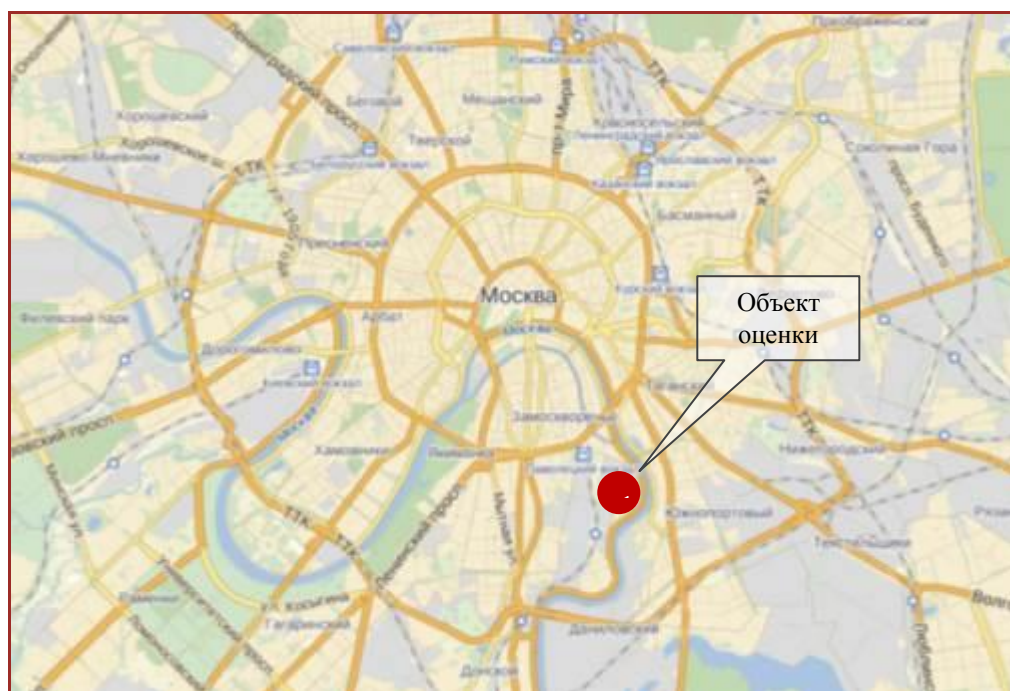
Объект находится на первой линии домов по Дербеневской набережной и 1-му Дербеневскому переулку, в Южном административном округе, в Даниловском районе, на расстоянии 1,2 км от станций метро «Павелецкая» и «Пролетарская», а также на расстоянии 3,4 км от Третьего транспортного кольца, и в 1,5 км от Садового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

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.

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

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.

- 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
относиться объект оценки**

3.3 Анализ рынка объекта оценки

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ⁹

Глобальный контекст

Темпы роста мировой экономики достигли самого высокого уровня за последние семь лет. Во втором квартале темпы роста мирового ВВП достигли 3,6% (к предыдущему кварталу с учетом сезонности), что является самым высоким показателем за период с конца 2010 г. Ускорение роста было практически повсеместным: укрепление экономики наблюдалось в США, еврозоне, Японии, Восточной Европе и Центральной Азии, а глобальный индекс PMI в обрабатывающих отраслях в июле и августе оставался на высоком уровне, свидетельствуя о сохранении динамики роста в третьем квартале. В Китае во втором квартале отмечались сохранение прежнего показателя роста (6,9% к соответствующему периоду предыдущего года) и ребалансировка в сторону экспорта и потребления с сокращением государственных инвестиций. В сентябре продолжалось оживление на финансовых рынках стран с формирующимся рынком и развивающихся экономиках (EMDE) и сохранялся уверенный приток капитала и средств фондов взаимных инвестиций в эти страны.

Рис. 3.1-1 Темпы роста мировой экономики достигли самого высокого уровня за последние семь лет



В середине сентября цены на нефть повысились почти до 55 долларов за баррель. Несмотря на соглашение о сокращении объемов добычи нефти, заключенное рядом членов Организации стран-экспортеров нефти (ОПЕК) и некоторыми странами, не входящими в эту организацию, в июне 2017 года цены на нефть упали до 46 долларов за баррель на фоне крупных запасов нефти, обусловленных с возобновлением роста добычи сырой нефти в США и наращиванием объемов добычи в Ливии и Нигерии, освобожденных от обязательств по сокращению добычи. Такое падение цен привело к временной приостановке роста добычи сланцевой нефти в США — в августе количество активных буровых установок продолжало сокращаться, и это сокращение отмечалось уже пять недель подряд — впервые с мая 2016 года. Последующему повышению нефтяных цен способствовали вызванные ураганом перебои в поставках нефти в Мексиканском заливе, а также известия о том, что увеличение предложения нефти в США происходит медленнее, чем ожидалось. Согласно прогнозу Всемирного банка, опубликованному в обзоре «Перспективы мировой экономики» (июнь 2017 года), в 2017 году средняя цена нефти составит 52 доллара за баррель, а в 2018 году — 55 долларов за баррель.

⁹Россия: Ежемесячные тенденции экономического развития», Сентябрь 2017. THE WORLD BANK

Последние тенденции экономического развития в России

В августе курс рубля к доллару оставался без изменений, несмотря на рост нефтяных цен и продолжающийся приток капитала в страны с формирующимся рынком. При том, что средняя цена нефти (Brent) выросла в августе на 5,5% по сравнению с июлем, рубль укрепился всего на 0,03%. Поскольку пятилетний CDS-спред России упал с 166 б.п. в июле до 150 б.п. в августе, что свидетельствовало об улучшении восприятия рисков инвесторами, фактором, который оказал понижающее давление на рубль в августе, возможно, является выплата корпоративных дивидендов.

Во втором квартале 2017 года главным двигателем экономического роста были неторгуемые сектора. Росстат опубликовал статистические данные о производстве за второй квартал 2017 года. Общий вклад неторгуемых секторов в экономическое развитие составил 1,6 процентных пункта и превысил вклад торгуемых секторов (0,6 процентных пункта). Наибольший вклад в экономический рост внес сектор оптовой торговли, однако, возможно, этот эффект носит разовый характер. При этом ожидается, что во втором полугодии экономический рост будет опираться на строительную отрасль, которая находится в процессе восстановления.

В июле рост экономической активности замедлился. В июле индекс производства в основных направлениях экономической деятельности вырос на 1,8% в годовом выражении (в июне – на 4,5%) и сократился на 0,9% в месячном выражении с учетом сезонности. Несмотря на положительный эффект, обусловленный значительным ростом в строительной отрасли (7,1% к соответствующему периоду предыдущего года), что свидетельствовало о дальнейшем увеличении объема инвестиций, и рост в транспортном секторе (6,2% к соответствующему периоду предыдущего года), показатели производства в основных направлениях экономической деятельности ухудшало промышленное производство. В июле объем промышленного производства вырос на 1,1% в годовом выражении (в июне – на 3,5%) и сократился на 0,5% в месячном выражении с учетом сезонности. В обрабатывающих отраслях сокращение составило 0,8% к соответствующему периоду предыдущего года, что было связано с падением объема производства прочих транспортных средств (-33,3% к соответствующему периоду предыдущего года), которое носит крайне изменчивый характер. В августе показатель PMI в обрабатывающих отраслях составил 51,6 (в июле – 52,7), что свидетельствует об устойчивом, хотя и более медленном, улучшении условий производства в обрабатывающих отраслях.

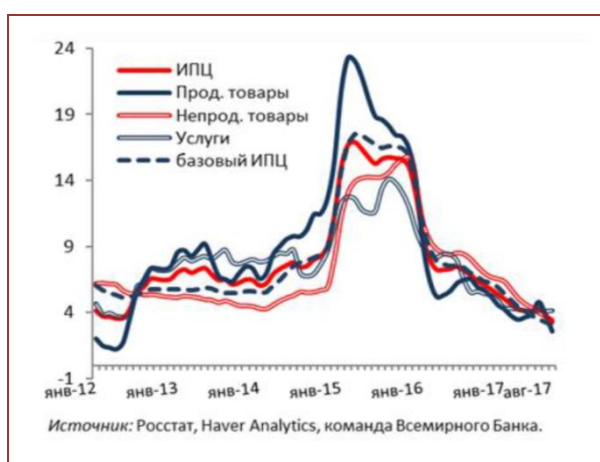
Рис. 3.1-2 В июле рост экономической активности замедлился



В августе потребительская инфляция замедлилась до рекордно низкого уровня и составила 3,3% (в июле – 3,9%). Продовольственная инфляция снизилась с 3,8% (к

соответствующему периоду предыдущего года) в июле до 2,6% (к соответствующему периоду предыдущего года) в августе и стала главным фактором замедления потребительской инфляции. Базовый индекс потребительских цен сократился с 3,3% (к соответствующему периоду предыдущего года) в июле до 3% (к соответствующему периоду предыдущего года) в августе, что свидетельствовало о снижении инфляционного давления. Благодаря устойчивому замедлению инфляции 15 сентября Банк России смог снизить ключевую ставку на 50 процентных пунктов до 8,5%. При этом Банк России указал на то, что в среднесрочной перспективе существуют такие факторы инфляционного риска, как внешняя волатильность, колебания обменного курса, возможное уменьшение склонности к сбережению, структурный дефицит рабочей силы в некоторых секторах экономики, а также сохранение значительной чувствительности инфляционных ожиданий к изменениям цен на отдельные группы товаров и услуг. Банк России отметил, что в течение двух следующих кварталов возможны дальнейшие снижения ключевой ставки.

Рис. 3.1-3 Потребительская инфляция замедлилась до рекордно низкого уровня



В июле показатели рынка труда оставались без изменений. Продолжающийся рост реальной заработной платы подкреплял потребительский спрос. В июле безработица оставалась на том же уровне, что и в предыдущем месяце (5,1%). Уровень безработицы с учетом сезонности тоже не изменился (5,3%). Реальная заработная плата продолжала расти и в июле увеличилась на 4,6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года; однако с учетом сезонности она сократилась по сравнению с июнем на 0,3%. В июле реальные располагаемые доходы сократились на 0,9% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года и не изменились по сравнению с предыдущим месяцем с учетом сезонности. За первые семь месяцев 2017 года сокращение составило, в среднем, 0,9% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. В начале года пенсии были проиндексированы по уровню инфляции, и это означало, что реальный рост пенсий был близок к нулю.

В период с января по июль 2017 года на фоне более высоких цен на нефть первичный дефицит федерального бюджета сократился до нуля (за аналогичный период прошлого года он составил 2,4% ВВП). В январе-июле 2017 года доходы федерального бюджета составили 16,6% ВВП, что на 1,5% ВВП больше, чем за тот же период прошлого года, причем нефтяные доходы увеличились на 1% ВВП. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года первичные расходы сократились на 0,9% ВВП до 16,6% ВВП за счет сокращения расходов на национальную оборону (-0,5% ВВП), национальную безопасность (-0,2% ВВП) и здравоохранение (-0,2% ВВП). Благодаря увеличению ненефтяных доходов федерального бюджета (налог на прибыль предприятий, акцизы, НДС) первичный ненефтяной дефицит сократился с 8% ВВП до 6,6% ВВП. В целом, дефицит федерального бюджета сократился с 3,1% ВВП в предыдущем году до 0,7% ВВП.

На фоне восстановления экономики улучшились показатели банковского сектора. Возобновление экономического роста и стабилизация макроэкономических индикаторов способствовали улучшению конъюнктуры рынка в банковском секторе. В июле отмечался дальнейший рост рублевых кредитов населению, опиравшийся на медленно восстанавливающийся потребительский спрос. Рост рублевых кредитов населению ускорился в июле до 7,6% (к соответствующему периоду предыдущего года), в то время как в июне он составил 6,6%. Отмечался дальнейший рост рублевых кредитов предприятиям, выражавшийся небольшими однозначными числами. Ключевые показатели кредитного риска и эффективности банковского сектора оставались стабильными. По состоянию на 1 июля 2017 года совокупный показатель достаточности капитала банковского сектора составлял 12,9%. Объем проблемных кредитов стабилизировался на уровне, близком к 10%. Уровень рентабельности банков продолжал повышаться, и по состоянию на 1 июля 2017 года рентабельность активов и рентабельность капитала составляли, соответственно, 1,7% и 14,4%.

Наряду с улучшением основных показателей банковского сектора отмечалась значительная волатильность, обусловленная продолжающейся консолидацией отрасли. Банк России продолжил работу по расчистке банковской системы, сократив количество банков, не выполняющих нормативы и осуществляющих рискованные операции: число банков в России сократилось с 623 в начале 2017 года до 582 по состоянию на 1 августа 2017 года. Несмотря на ряд нормативно-правовых мер, принятых правительством с целью повышения устойчивости банковской системы, сохранение ее стабильности остается одной из главных задач ввиду того, что в последнее время целый ряд крупных банков оказались неспособными выполнять свои обязательства, включая крупнейший частный системообразующий банк «Открытие» (3% активов банковского сектора). В процессе спасения банка «Открытие» Банк России собирается апробировать новый механизм санации банков: он возьмет банк под свой прямой контроль и проведет его финансовое оздоровление путем участия в капитале с возможной последующей продажей банка инвесторам.

Вывод о влиянии макроэкономических факторов на рынок недвижимости

Среди основных угроз рынка недвижимости, наблюдаемых на протяжении 2017 г., стоит отметить следующие:

- Сокращение количества новых проектов застройки на фоне проблем девелоперов с получением заемного финансирования.
- Все больше объектов переходят под управление банками в результате кредитных задолженностей. Сохранение подобной тенденции может негативно сказаться на структуре спроса на недвижимость, так как отсутствие традиционных инвестиционных сделок говорит о негативном тренде на рынке.
- Волатильность валютного курса может негативно сказаться на деятельности компаний и спросе на недвижимость.

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.

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>

Отличительными чертами ритейл-парков являются минимальная площадь вестибюлей и 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, вышколенности 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 (А, В, С, D); используется в Греции (А = 4*, В = 2*, С = 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 $22^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$, 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 единовременной 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 ОСНОВНЫХ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБЗОР РЫНКА¹²

Предложение

В течение I полугодия 2017 г. активность девелоперов была на рекордно низком уровне. Совокупный объем введенных офисных площадей составил порядка 118 тыс. кв. м, что на 24% меньше по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. (156 тыс. кв. м) и является минимальным полугодовым показателем за последние 5 лет. После рекордного ввода в 2014 году, наблюдается рекордный спад в I и II полугодиях 2015 г. и последовательное затухание девелоперской активности на протяжении всех последующих периодов.

Совокупный объем предложения качественных офисных площадей на рынке Москвы по итогам первого полугодия 2017 г. составил порядка 15,4 млн. кв. м, увеличившись на 0,4% за квартал и почти на 0,8% с начала года.

За первые шесть месяцев 2017 г. новое предложение было сформировано объектами класса А и В+. При этом наблюдается закономерное превышение доли площадей класса А (58%) – тенденция последних 3-х лет, которая была нарушена в 2016 году.

В I полугодии 2017 г. после реконструкции на рынок вышел бизнес-центр Neo Geo общей площадью 50 тыс. кв. м (класса В+). К основным бизнес-центрам класса А, введенных в первой половине 2017 года, относятся два здания: Большевик (I фаза) – 14 тыс. кв. м и Neopolis (54 тыс. кв. м).

В центральной локации не было введено новых офисных площадей. Весь введенный объем распределился между ТТК и МКАД – 54% и 46% соответственно.

Во втором полугодии значительное количество офисных площадей планируется к вводу в зоне ММДЦ (порядка 200 тыс. кв. м). Традиционно существенный прирост площадей (27% от общего объема) будет в зоне ТТК. Кроме того, до конца года планируются офисные объекты в зоне Садового кольца и МКАД, объем нового предложения составит 75 тыс. кв. м и 63 тыс. кв. м, соответственно. В зоне Бульварного кольца появление новых площадей не планируется.

Спрос

В первой половине 2017 г. объем арендованных и купленных офисных площадей составил порядка 243 тыс. кв. м. Активность компаний снизилась на 25%: по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. тогда было реализовано 326 тыс. кв. м. За первые 6 месяцев рекордный показатель спроса наблюдался в 2012 г. – тогда было реализовано порядка 430 тыс. кв. м, а самый низкий показатель I полугодия зафиксирован в 2015 г. 50 тыс. кв. м.

Объем сделок по продлению и пересогласованию условий аренды превысил 132 тыс. кв. м, что составляет порядка 35% от всех совершенных сделок. В II кв. 2016 г., объем сделок пересогласования был несколько выше (145 тыс. кв. м), однако доля в совокупном объеме составляла только 30%.

Баланс спроса скорректировался в пользу объектов класса В, чья доля увеличилась до 20% (6% в II кв. 2016) из-за снижения активности спроса в классе А. В целом, компании по-прежнему выбирают качественные бизнес-центры класса А – более 50% от общего

¹² Источник информации: <http://www.ricci.ru/>

объёма (119 тыс. кв. м). Однако показатель снизился на 46% – в аналогичном периоде 2016 г. в классе А объем сделок составлял 220 тыс. кв. м.: доля сделок в классе А превышала 67%. Снижение объясняется вымыванием наиболее ликвидных и удобно расположенных помещений в классе А. По итогам III 2017 г. в классе В+ спрос составил 74 тыс. кв. м (30% от общего объема), что сопоставимо с I полугодием 2016 г.

В I полугодии 2017 г. аренда преобладала над продажами. За первые 6 месяцев 2017 г. было арендовано порядка 181 тыс. кв. м., что составило 74% от общего объема новых сделок. Доля проданных офисных помещений составила только 26% от общего объема (62 тыс. кв. м). Отметим, что в аналогичном периоде 2016 г. продажи преобладали (58%) над арендой за счет нескольких крупных сделок системных игроков российской экономики.

Средний объем сделки по аренде составил 1 407 кв. м, что на 15% меньше усредненного показателя прошлого года (1 640 кв. м). Показатель III 2016 был ниже текущего значения и составлял 1 330 кв. м.

В структуре сделок по продаже средняя площадь составила порядка 4 800 кв. м. В качестве примера крупной сделки следует привести приобретение Россельхозбанком бизнес-центр Инком-Сити (10 тыс. кв. м), ВТБ выкупил площади в башне Евразия (15 тыс. кв. м). Юридическая компания Пепеляев Групп приобрела площади более 4 000 кв. м.

В первой половине 2017 г. традиционно зона ТТК остается востребованной для арендаторов – 50% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет 119 тыс. кв. м. Относительно первых 6 месяцев 2016 года параметр увеличился на 24%. Порядка 33% площадей было арендовано и куплено в зоне Садового кольца (81 тыс. кв. м). Показатель вырос более чем в два раза: за аналогичный период 2016 г. объем сделок в данной зоне составлял только 39 тыс. кв. м.

После высокой активности спроса и поглощения значительного объема площадей в ММДЦ в 2016 г, в первой половине 2017 г. объем сделок в данной зоне снизился составил только 29 тыс. кв. м. (161 тыс. кв. м в III 2016). В зоне Бульварного кольца сохраняется низкая активность, связанная с крайне ограниченным предложением и высокой ценовой политикой собственников существующих объектов.

Площади в зоне МКАД не пользуются популярностью. Объем сделок продолжил снижаться и составил порядка 9 тыс. кв. м, что на 14% меньше по сравнению с первой половиной 2016 года (11 тыс. кв. м). Для сравнения, в первой половине 2015 г. объем сделок составил 56 тыс. кв. м.

В разрезе отраслевой структуры поглощения площадей, наиболее активными покупателями и арендаторами по итогам первой половины 2017 г. стали финансовые компании – 23% от общего объема (56 тыс. кв. м). Доля производственных компаний составила порядка 11% от общего объема, 27 тыс. кв. м. в абсолютном выражении.

Всплеск активности финансовых компаний начался во II П 2016 года – за последние 6 месяцев прошлого года было поглощено порядка 300 тыс. кв. м. Напомним, со II П 2014 активность финансовых компаний составляла только 3–5% в общем объеме. Относительно стабильной удерживается активность производственных компаний и компаний сектора ИТ/Технологии/Связь – 11% и 6% соответственно.

Вакантность

Уровень вакантных площадей в первом полугодии 2017 г. продолжил снижаться во всех классах. В классах В+ и В доля вакантных площадей составила 16,1% и 8,4% соответственно. В сравнении с 2016 годом, вакансии снизились заметно: на 2 п.п. в классе В+ и 4 п.п. в классе В. Вакантность в объектах класса А составила 18,8% и снизилась на 0,4% в сравнении с итогами прошлого года.

Превышение спроса над предложением продолжает выравнивать баланс на рынке. Наиболее стремительно уровень вакансии сокращается в зонах СК и ТТК. Спросом пользуются наиболее ликвидные объекты, сочетающие в себе такие характеристики, как удобное расположение, продуманная концепция, качественное строительство и инженерия, высокий стандарт управления.

Затухающая девелоперская активность и сохраняющееся превышение спроса над новым предложением способствует снижению уровня вакансии в будущем.

Ставки

В I полугодии 2017 г. средневзвешенная ставка аренды сохранялась на низком уровне. При этом намечается тенденция к росту – в классах В и В+ коррекция в сторону увеличения составила порядка 1,5%. Сокращение вакансии и увеличение ставки в классе В и В+ может свидетельствовать о недооценённости существующего предложения и коррекции рынка. Запрашиваемая ставка в классе В+ и В составила 13 800 руб./кв.м/год и 12 200 руб./кв.м/год.

В классе А, напротив, средневзвешенная ставка аренды в первой половине 2017 г. незначительно снизилась и составила порядка 22 400 руб./кв.м/год. Однако снижение обусловлено в первую очередь коррекцией ставок в зоне Бульварного кольца и МКАД. В зоне БК коррекция ставок экспонирования связана с желанием собственников привлечь арендаторов и ускорить совершение сделок. В зоне МКАД снижение ставки объясняется высокой эластичностью спроса по цене.

Выводы и прогноз развития

- Затухающая девелоперская активность: объем ввода новых площадей падает с 2015 года, однако темпы снижения замедляются. До конца 2017 года эксперты ожидают выход целого ряда крупных проектов, что может нарушить устоявшийся тренд.
- Спрос по-прежнему остается значительно выше предложения (на 65%). Однако снизился относительно I полугодия 2016 г. (-15%) в первую очередь из-за снижения спроса в сегменте класса А (-46%). Важнейшими факторами является цена и удобное расположение – в зоне Садового Кольца и ТТК. В данных зонах спрос вырос в абсолютном и в относительном выражении – на 107% и 24% соответственно.
- Предпочтение аренде: в отсутствии крупнейших сделок системных игроков по итогам I полугодия 2017 года сделки по аренде офиса составили 68% площадей.
- Во всех классах наблюдается снижение уровня вакансии и небольшая коррекция в сторону увеличения арендной ставки в классах В и В+ (в пределах 1,5%). Наиболее востребованными оказались площади в зоне Садового кольца и ТТК.

Анализ фактических данных о ценах предложений

Таб. 3.3-1 Цены предложений зданий /помещений

№	Адрес объекта	Фото	Площадь, кв. м	Стоимость продажи, руб./кв.м.	Включает ли цена продажи НДС	Комментарии	Источник
1	Бизнес-центр «Пятницкая 71/5 с2», Москва, Пятницкая улица, 71/5 с2, метро Добрынинская, 4 мин. пешком		166-1000	154 600	Да	Класс: В Этажность: 5 Инженерные системы: Вентиляция - приточно-вытяжная Кондиционирование – сплит-системы Телекоммуникации - интернет/телефония Есть открытая охраняемая стоянка	http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-71-5-s2/offices/?block=107202 тел. (495) 255-09-65
2	Бизнес-центр «Дербенёвская 7 с2», Москва, Дербенёвская улица, 7 с2, метро Павелецкая, 10 минут пешком		36	158 000	Да	Местоположение: округ ЮАО район Даниловский метро Павелецкая от метро 10 мин пешком Технические параметры: класс В этажность 5 общая площадь 3 500 м2 Инженерные системы: вентиляция приточно-вытяжная кондиционирование сплит-системы	http://fortexgroup.ru/bc/derbenyevskaya-7-s2-12739/offices/?block=169997 тел. (495) 255-09-65
3	Бизнес – центр «Pollars», г. Москва, Павелецкая набережная, 8, ст.м. Павелецкая, 15 мин. пешком		165	175 600	Да	Класс: В+ Этажность: 6 Общая площадь: 55 000 кв.м. Год постройки: 2006 Планировка: смешанная Климат: вытяжная вентиляция, кондиционирование, отопление Состояние: с ремонтом Тип строения: современный комплекс из 3-х корпусов разной этажности Телефон/Интернет: ТрансТелеком Парковка: подземная Охрана: круглосуточный режим безопасности, видеонаблюдение	http://fortexgroup.ru/bc/pollars/offices/?block=169173 тел. +7 (495) 234-88-55

№	Адрес объекта	Фото	Площадь, кв. м	Стоимость продажи, руб./кв.м.	Включает ли цена продажи НДС	Комментарии	Источник
						Бизнес-центр «Полларс»— это ультрасовременный деловой комплекс, состоящий из трех разноэтажных корпусов (пять, шесть и шестнадцать этажей). Железобетонные здания с великолепным панорамным остеклением вентилируемых фасадов построены в 2006 году. На прилегающей территории выполнен великолепный ландшафтный дизайн: альпийские горки, вечнозеленые растения, экзотические цветы, каменные дорожки. В зданияхБЦ «Полларс» просторные входные группы, в вестибюлях установлены оригинальные стойки ресепшн, есть комфортабельные зоны ожидания. В офисных блоках сделан качественный евроремонт, установлены панорамные окна от пола до потолка, напольное покрытие – ламинат, подвесные потолки с грамотно продуманным освещением.	
4	Бизнес-центр «5-й Монетчиковский 3 с1», Москва, 5-й Монетчиковский переулок, 3 с1, метро Павелецкая, 2 минуты пешком		150-520	170 900	Да	Класс: В Техническое оснащение: сплит-системы, приточно-вытяжная вентиляция, интернет, телефония Бизнес-центр имеет собственную охраняемую открытую стоянку, предназначенную для парковки личного и служебного транспорта арендаторов	http://fortexgroup.ru/bc/5-y-monetchikovskiy-3-s1/offices/?block=108048 тел. (495) 255-09-65

Цены экспозиции варьируются от 154 тыс. руб. до 175 тыс. руб./кв.м.

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:**
 - а) *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.
 - б) *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.
 - в) *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;
 - д) *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;
 - е) *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 заполняемости 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 поправочных 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:

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

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 еженедельных печатных

изданий: Colliers, Noble Gibbons, Blackwood, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, Cushman & Wakefield, ежемесячного информационно-аналитического бюллетеня «Rway» и др.

Поскольку объект оценки представляет собой действующий бизнес-центр класса «B+», помещения которого заполнены на 69% (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 **16 263 руб./кв.м./год** без учета НДС, без учета 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	№ Договора аренды	Арендуемая площадь, кв.м.	Ставка в руб. за кв.м в год	Фиксированный ежемесячный платеж, руб. с НДС	Срок аренды
ЕвроКэпРиэлти	ДА-07	338,48	4 100,00	100 000 р.	н/ср
ЕвроКэпРиэлти	ДА-07 (ДС-4)	38,5	15 584,41	50 000 р.	н/ср
КОТ-ПЕС	A16-01-02	29,5	19 980,00	49 117,5 р.	30.11.2017
Инвариант	A16-10-03	31,2	6 346,15	16 500 р.	31.07.2018
ЕвроИнжиниринг	A15-11-03	68,74	20 765,00	118 948,75 р.	31.08.2018
Созидание и Развитие	A17-08-05	447,8	18 000,00	671 700,00 р.	31.08.2018
Экстрафреш	A15-07-30/1	14,45	-	15 000,00 р.	30.04.2018
ИП Орлова	A16-11-04	10,65	-	15 000,00 р.	31.10.2017
Жаровня	A16-10-07	360,23	25 665,27	770 450 р.	31.10.2017
Русбытхим	A17-03-04	428,87	18 500,00	691 174,60 р.	31.03.2020
Арсенал Плюс (ранее - Аксиоматика Рус)	A16-09-05	318	15 800,00	448 700,00 р.	31.07.2018
ЭЙ-ЭНД-И Проджект	A17-03-01	108,4	19 500,00	188 150,00 р.	31.01.2018
Вилэнд (узел связи)	ДА-16	14,5		9 667,00 р.	н/ср
Атлантик Брендс	A16-11-01	411,5	21 000,00	770 125,00 р.	17.11.2019
Сапран Групп	A15-07-01/2	478,6	19 000,00	787 783,33 р.	31.05.2018
САПРАН КОНСАЛТИНГ	A15-07-01/1	426,3	19 000,00	704 975,00 р.	31.05.2018
Экотехстрой	A15-08-04/01	14,8		28 000,00 р.	30.04.2018
Кирилл парикмахер		12,3		25 000,00 р.	
ОТЭК	A17-03-05	138,9	18 979,96	231 693,00 р.	28.02.2018
МЛК-Транс	A16-08-01	49,3	20 475,00	84 118,13 р.	31.07.2018
Джи Ди автом.упаковочное оборудование	A14-07-01	345,8	23 041,06	663 966,67 р.	28.02.2018
Юроп Фудс	A14-09-22	434,3	21 552,00	830 000,00 р.	31.05.2018
Нетвелл	A15-08-13/1	247,8	22 760,29	490 000,00 р.	31.05.2018
НЕТВЕЛЛ	A15-02-13	228	21 000,00	409 000,00 р.	30.11.2017
Нетвелл	A16-10-04	437,4	22 487,65	819 675,00 р.	31.08.2018
ЭДЕНРЕД РУС (Дари Подарки)	AP200613/01	241	24 000,00	502 000,00 р.	30.06.2019
Элефанте	A17-02-01	280,2	21 150,00	513 853 р.	31.01.2018
Центр Программ Лояльности	A15-11-02	912,1	20 000,00	1 659 175,01 р.	19.11.2018
Флейшман ХВ	A15-02-4	440,9	20 412,79	790 000,00 р.	31.10.2017
Центр Программ Лояльности	A17-08-01	195,9	-	355 850,00 р.	19.11.2018
Веб3Тел	A13-07-11	1	-	5 000,00	н/ср
ФОРСАЙТ	A16-05-04	520,40	19 000,00	866 975,00	30.06.2020
М+В Хай Тек Проджект	A14-07-4	470,4	20 000,00	834 000,00 р.	22.06.2018
ЕСИ	A13-07-10	561,3	18 165,00	889 677,72 р.	31.07.2019
Созидание и Развитие (юр. Адрес)	A16-11-03	7,4	18 000,00	11 100,00 р.	31.08.2018
ВекторСтрой	A16-09-01	282,4	15 800,00	391 826,67 р.	31.07.2018
Арсенал Плюс (ранее -	A17-03-03	121,9	18 000,00	192 850,00 р.	31.01.2018

Арендатор	№ Договора аренды	Арендуемая площадь, кв.м.	Ставка в руб. за кв.м в год	Фиксированный ежемесячный платеж, руб. с НДС	Срок аренды
Аксиоматика Рус)					
ИНЖЭNERГОСТРОЙ	A16-09-04	460,9	16 424,86	630 851,67 р.	31.08.2018
Боржоми	A16-09-03	1315,4	18 400,00	2 116 946,67 р.	30.09.2019
СК Опора (Открытие страхования)	A15-05-05	623,56	18 693,78	971 391,52 р.	31.05.2018
Открытие страхование Жизни	A15-05-03	30,1	22 174,29	55 620,50 р.	31.05.2018
ГетТакси Рус	A17-05-02	1 273,40	19 500,00	2 165 275,00 р.	31.05.2020
ГетТакси Рус	A15-08-17/1	797,8	19 553,00	1 350 000,00 р.	31.10.2018
НПЦ "ЮЛЭКС"	A16-06-02	81,1	18 000,00	121 650,00 р.	31.03.2018
ВБ КОММЕРЦ	A16-08-02	164,2	21 200,24	290 090,00 р.	30.06.2018
Атлантик Брендс	A16-09-02	95,96	19 850,00	158 735,12 р.	31.07.2018
ИЦ Энергострой	A17-05-03	888,9	15 800,00	1 242 385,00 р.	30.04.2018
Созидание и Развитие	A16-10-01	531	18 900,00	836 325,00 р.	31.08.2018
Прайм Тайм Форумс	A17-01-02	156,45	19 267,02	251 193,75 р.	31.12.2017
Группа Базис	A14-09-16	259,5	20 684,97	467 312,50 р.	30.04.2018
Спирит Корп	A15-11-01	456,2	20 523,89	800 250 р.	31.08.2018
ИЦ Энергострой	A17-01-01	149,2	10 804,34	134 334 р.	30.11.2017
ГетТакси Рус	A17-08-04	352,4	19 500,00	596 650,00 р.	31.05.2020
ФГБУ «Главрыбвод»	A16-10-05	975,2	20 303,00	1 709 964,60 р.	30.09.2017
СР-Бухгалтерия	A15-12-01	352,3	18 000,00	528 450,00 р.	31.10.2017
Созидание и Развитие	A15-12-02	1348,9	18 444,81	2 073 350,00 р.	31.10.2017

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 2022 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 диапазонов¹³.

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 2018 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»¹⁴ на уровне 8,5% в год.

¹³ см. п. 3.2.2. «Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы»

¹⁴ <http://www.cushmanwakefield.ru/ru-ru/research-and-insight/>

- Прогнозирование темпа роста арендных ставок в постпрогнозный период принимались на уровне инфляции потребительских цен в размере 2%¹⁵.
- 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 2017- октябрь 2018 гг.	Октябрь 2018- октябрь 2019 гг.	Октябрь 2019- октябрь 2020 гг.	Октябрь 2020- октябрь 2021 гг.	Октябрь 2021- октябрь 2022 гг.	Постпрогнозный период
69%	75%	80,0%	85,0%	85,0%	85,0%

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:

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

$ПВД_i$ – 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 2017- октябрь 2018 гг.	28 526,10	16 263	463 919 964
Октябрь 2018- октябрь 2019 гг.	28 526,10	17 645	503 343 035
Октябрь 2019- октябрь 2020 гг.	28 526,10	19 145	546 132 185
Октябрь 2020- октябрь 2021 гг.	28 526,10	20 772	592 544 149
Октябрь 2021- октябрь 2022 гг.	28 526,10	22 538	642 921 242
Постпрогнозный период	28 526,10	22 989	655 786 513

6.1.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

Потери от недозагрузки рассчитывались исходя из уровня загрузки площадей. Расчет представлен ниже.

Таб. 6.1-4 Расчет действительного валового дохода

Период	Потенциальный валовой доход, руб.	Сданная площадь, кв.м	Уровень загрузки	Действительный валовый доход, руб.
Октябрь 2017- октябрь 2018 гг.	463 919 964	19 782	69%	320 104 775
Октябрь 2018- октябрь 2019 гг.	503 343 035	21 395	75%	503 343 035
Октябрь 2019- октябрь 2020 гг.	546 132 185	22 821	80%	436 905 748

¹⁵ http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Период	Потенциальный валовый доход, руб.	Сданная площадь, кв.м	Уровень загрузки	Действительный валовый доход, руб.
Октябрь 2020- октябрь 2021 гг.	592 544 149	24 247	85%	503 662 527
Октябрь 2021- октябрь 2022 гг.	642 921 242	24 247	85%	546 483 056
Постпрогнозный период	655 786 513	24 247	85%	557 418 536

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.

Данных об операционных расходах Заказчиком предоставлено не было.

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 30%¹⁶.

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. 6.1-5 Расчет чистого операционного дохода

Период	Действительный валовый доход, руб.	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб./год
Октябрь 2017- октябрь 2018 гг.	320 104 775	96 031 433	224 073 342
Октябрь 2018- октябрь 2019 гг.	503 343 035	113 252 183	264 255 093
Октябрь 2019- октябрь 2020 гг.	436 905 748	131 071 724	305 834 024
Октябрь 2020- октябрь 2021 гг.	503 662 527	151 098 758	352 563 769
Октябрь 2021- октябрь 2022 гг.	546 483 056	163 944 917	382 538 139
Постпрогнозный период	560 409 497	182 139 149	392 286 648

¹⁶ Источник информации: Statrielt.ru

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.

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 определение коэффициента капитализации для объекта оценки осуществлялось на базе рассчитанного значения ставки дисконтирования.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Для расчета ставки дисконтирования возможно применение метода кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставки дисконтирования для приведения денежных потоков к текущей дате (дате анализа эффективности инвестиционного проекта) и при этом учесть специфику рынка недвижимости.

Формула кумулятивной (суммирующей) модели имеет следующий вид:

$$R = R_{\text{бп}} + \sum_i R_{\text{pi}}, \text{ где:}$$

$R_{\text{бп}}$ – безрисковая ставка дохода;

$\sum R_{\text{pi}}$ – суммарная премия за риск;

R_{pi} – i -я компонента суммарной премии за риск.

Кумулятивный метод наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанные как с факторами общего для отрасли и экономики характера, так и со спецификой оцениваемого объекта.

Кумулятивный метод определения ставки дисконтирования основан на экспертной оценке рисков, связанных с вложением средств в оцениваемый объект. Ставка дисконтирования рассчитывается путем сложения всех выявленных рисков и прибавления полученного результата к безрисковой ставке дохода.

Расчет стоимости ставки дисконтирования согласно кумулятивному подходу проводится следующим образом:

- Безрисковая ставка (с учетом странового риска) +
- Премия за риск инвестирования в отрасль (недвижимость) +
- Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью +
- Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости.

Определение безрисковой ставки

В качестве актива, доступного покупателям и собственникам недвижимости, доходность вложений в который может быть ориентиром уровня доходности вложений с минимально возможным на территории России риском, могут являться облигации РФ. Для расчета «безрисковой» ставки использовалось значение эффективной доходности по облигациям федерального займа.

Таб. 6.1-6 Расчет безрисковой ставки

Показатель	Срок до погашения, лет	Доходность на дату оценки ¹⁷ , %
Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)	5	7,39

Таким образом, безрисковая ставка по состоянию на дату оценки составила, округленно – 7,39%¹⁸ годовых.

Премия за риски вложения в недвижимость

В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта. Надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.

Таб. 6.1-7 Базовые тарифные ставки по страхованию имущества юридических лиц

Компания	% от страховой суммы	Источник
ВТБ Страхование	0,5	http://www.vtbins.ru/
Сбербанк	0,37-0,67	http://www.sberbank.ru/
Среднее значение, округленно	0,5	

Премия за риск вложения в недвижимость принята в размере среднего значения тарифов – 0,5%.

Премия за низкую ликвидность

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. По оценкам аналитиков, срок экспозиции для коммерческой недвижимости составляет около полугода. В рамках настоящего Отчета, учитывая площадь и тип объекта оценки, срок экспозиции принят 6 месяцев.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$П_{\text{ликв.}} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{СР.ЭКСП/12\text{МЕС}}}, \text{ где:}$$

$I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;

$С_{\text{эксп}}$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Расчёт поправки на низкую ликвидность производится с использованием безрисковых ставок, принятых в таблице выше настоящего Отчета. Таким образом, поправки на низкую ликвидность составили:

¹⁷ Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

¹⁸ Источник: <https://www.cbr.ru/>

Таб. 6.1-8 Расчет поправки на ликвидность

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	7,39%
Срок экспозиции, мес.	6
Поправка на низкую ликвидность, %	3,5%

Премия за риск, связанный со спецификой рассматриваемого объекта

Премия за риск, связанный со спецификой рассматриваемого проекта, учитывает несистематические (диверсифицируемые) риски, связанные с коммерческим использованием проекта, в том числе:

- риск непрогнозируемых чрезвычайных ситуаций;
- риск неполучения всего пакета исходно-разрешительной документации на строительство;
- риск неэффективного менеджмента.

Учитывая специфику инвестиционного проекта: правовую составляющую, архитектурно-строительные особенности, маркетинговые риски, значение премии за риск, связанный со спецификой конкретного проекта, определен на верхнем уровне – 0,5%.

Ниже в таблице представлен расчет ставки дисконтирования:

Таб. 6.1-9 Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	7,390%
Премия за риск инвестирования отрасль	0,5%
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	3,500%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	0,5%
Ставка дисконтирования по методу кумулятивного построения для долларовых потоков, округленно	11,9%

Расчет коэффициента капитализации

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. 6.1-10 Методы расчета нормы возврата

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
Методы расчета без учета источников финансирования			

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
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
Метод Хоскольда	Норма возврата капитала $=i/(S^n - 1) = i/((1+i)^n - 1)$, где ■ 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 ■ 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 ■ 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. 6.1-11 Расчет нормы возврата капитала

Год постройки здания	1974-1984
Нормативный срок жизни, лет	100
Средний оставшийся срок службы, лет	62
Норма возврата капитала, округленно	0,09%

Тогда ставка капитализации составит 12,0%.

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_n – 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%¹⁹.

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.6.1-12.

¹⁹ http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Таб. 6.1-12 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков²⁰

Параметр	Октябрь 2017- октябрь 2018 гг.	Октябрь 2018- октябрь 2019 гг.	Октябрь 2019- октябрь 2020 гг.	Октябрь 2020- октябрь 2021 гг.	Октябрь 2021- октябрь 2022 гг.	Постпрогнозный период
Темпы рост арендной ставки в год, %	0%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	2,0%
Средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды, руб./кв.м/год без НДС	16 263	17 645	19 145	20 772	22 538	22 989
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	463 919 964	503 343 035	546 132 185	592 544 149	642 921 242	655 786 513
Сданная площадь, кв.м	19 781,69	21 395,00	22 821,00	24 247,00	24 247,00	24 247,00
Коэффициент загрузки площадей, %	69%	75%	80,0%	85,0%	85,0%	85,0%
Действительный валовый доход от аренды, руб., без НДС	320 104 775	377 507 276	436 905 748	503 662 527	546 483 056	557 418 536
Операционные расходы, руб., без НДС	96 031 433	113 252 183	131 071 724	151 098 758	163 944 917	167 225 561
Чистый операционный доход, руб./год	224 073 342	264 255 093	305 834 024	352 563 769	382 538 139	390 192 975
Ставка дисконтирования, %	11,9%					
Ставка капитализации, %	12,0%					
Стоимость реверсии, руб.						3 901 929 750
Фактор текущей стоимости (Дисконтный множитель)	0,94533	0,56997	0,75496	0,67468	0,60293	0,56997
Дисконтированный денежный поток, руб.	211 823 252		230 892 455	237 867 724	230 643 720	
Текущая стоимость реверсии, руб.						2 223 982 900
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв.м.	117 733					

²⁰ Расчеты осуществлены без учёта НДС

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки составляет 117 733 рубля без учета НДС.

Стоимость по каждому строению из состава Объекта оценки составляет:

Таб. 6.1-13 Стоимость строений в составе объекта оценки, полученная в рамках Доходного подхода

№ 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	117 733	2 021 369 650
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	117 733	978 726 202
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	117 733	158 433 298
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	117 733	199 934 181
Итого		28 526,10		3 358 463 331

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 объектов для офисных помещений бизнес-центра²¹

№	Адрес объекта	Фото	Площадь, кв. м	Стоимость продажи, руб./кв.м.	Включает ли цена продажи НДС	Комментарии	Источник
1	Бизнес-центр «Пятницкая 71/5 с2», Москва, Пятницкая улица, 71/5 с2, метро Добрынинская, 4 мин. пешком		166-1000	154 600	Да	Класс: В Этажность: 5 Инженерные системы: Вентиляция - приточно-вытяжная Кондиционирование – сплит-системы Телекоммуникации - интернет/телефония Есть открытая охраняемая стоянка	http://fortexgroup.ru/bc/pyatnitskaya-71-5-s2/offices/?block=107202 тел. (495) 255-09-65
2	Бизнес-центр «Дербенёвская 7 с2», Москва, Дербенёвская улица, 7 с2, метро Павелецкая, 10 минут пешком		36	158 000	Да	Местоположение: округ ЮАО район Даниловский метро Павелецкая от метро 10 мин пешком Технические параметры: класс В этажность 5 общая площадь 3 500 м2 Инженерные системы: вентиляция приточно-вытяжная кондиционирование сплит-системы	http://fortexgroup.ru/bc/derbenevskaya-7-s2-12739/offices/?block=169997 тел. (495) 255-09-65
3	Бизнес – центр «Pollars», г. Москва, Павелецкая набережная, 8, ст.м. Павелецкая, 15 мин. пешком		165	175 600	Да	Класс: В+ Этажность: 6 Общая площадь: 55 000 кв.м. Год постройки: 2006 Планировка: смешанная Климат: вытяжная вентиляция, кондиционирование, отопление Состояние: с ремонтом Тип строения: современный комплекс из 3-х корпусов разной этажности Телефон/Интернет: ТрансТелеком Парковка: подземная Охрана: круглосуточный режим безопасности, видеонаблюдение	http://fortexgroup.ru/bc/pollars/offices/?block=169173 тел. +7 (495) 234-88-55

²¹ 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
						Бизнес-центр «Полларс»– это ультрасовременный деловой комплекс, состоящий из трех разноэтажных корпусов (пять, шесть и шестнадцать этажей). Железобетонные здания с великолепным панорамным остеклением вентилируемых фасадов построены в 2006 году. На прилегающей территории выполнен великолепный ландшафтный дизайн: альпийские горки, вечнозеленые растения, экзотические цветы, каменные дорожки. В зданияхБЦ «Полларс» просторные входные группы, в вестибюлях установлены оригинальные стойки ресепшн, есть комфортабельные зоны ожидания. В офисных блоках сделан качественный евроремонт, установлены панорамные окна от пола до потолка, напольное покрытие – ламинат, подвесные потолки с грамотно продуманным освещением.	
4	Бизнес-центр «5-й Монетчиковский 3 с1», Москва, 5-й Монетчиковский переулок, 3 с1, метро Павелецкая, 2 минуты пешком		150-520	170 900	Да	Класс: В Техническое оснащение: сплит-системы, приточно-вытяжная вентиляция, интернет, телефония Бизнес-центр имеет собственную охраняемую открытую стоянку, предназначенную для парковки личного и служебного транспорта арендаторов	http://fortexgroup.ru/bc/5-y-monetchikovskiy-3-s1/offices/?block=108048 тел. (495) 255-09-65

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 собственности²². 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 №№1-4 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

²² 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 2017 года. Оценка производится по состоянию на 18 октября 2017 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 объекты, 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 Справочника оценщика недвижимости (под ред. Лейфера Л.А)²³, размер скидки на торг для аналогичных объектов, расположенных в Москве, составляет 7-8%.

Таб. 6.2-2 Значение скидок на торг на активном рынке

Тип объекта	Среднее	Доверительный интервал	
Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
Квартиры	3%	3%	4%
Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
Базы отдыха	10%	10%	11%

Оценщик принял величину на уторгование от первоначальной стоимости объектов – аналогов №№1-4 на уровне среднего значения (-7%).

6. *Корректировка на тип объекта*

Объект оценки представляет собой отдельно стоящие здания, подобранные аналоги – встроенные помещения.

Корректировка на тип объекта введена на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей)²⁴ на уровне 8%.

²³ Справочник оценщика недвижимости /под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.

²⁴ <http://statiet.ru>

Таб. 6.2-3 Значение скидок на тип объекта

	Отдельностоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,94	0,98	0,96	0,91	0,95	0,93
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,91	0,97	0,94	0,88	0,94	0,91

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 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 (под ред. Лейфера Л.А.)²⁵.

Таб. 6.2-4 Масштабный фактор для бизнес-центров класса А, В

Диапазоны площадей объектов-аналогов, кв.м.	Диапазоны площадей объектов оценки, кв.м.			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Таким образом, размер корректировок для объектов-аналогов №№1-4 составил (-5%), (-12%), (-12%) и (-5%), соответственно.

²⁵ Справочник оценщика недвижимости /под ред. Лейфера Л.А. – Н.Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.

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 располагаются в зданиях одного типа (бизнес-центрах класса В+ и В).

10. *Корректировка на этаж*

Нежилые помещения, расположенные на разных этажах зданий, имеют и различную привлекательность для инвестора, и, как следствие, величину ставки арендной платы. В большей степени на величину арендной ставки влияет расположение помещения в подвальной или наземной части здания.

Этаж расположения оказывает влияние на стоимости торговых объектов. По данным аналитики самыми дорогими являются помещения на первом этаже. Так как оцениваемые объекты используются в качестве офисных зданий, этажность различна, а у объектов-аналогов присутствуют различные предложения по этажу расположения, корректировка не вводится.

11. *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.

12. *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.

13. *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.

14. 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 №№2-4 готовы к въезду арендаторов, а объект-аналог №1 не имеет отделки. В связи с этим требуется внесение корректировки.

Расчет стоимости ремонтных работ (с учетом отделочных материалов) различной сложности был определен в соответствии с расценками, приведенными на сайтах строительных и ремонтных компаний г. Москвы, специализирующихся на отделке нежилых помещений офисного, торгового и прочих назначений. Исходные данные для расчета корректировки на состояние отделки приведены далее в таблице.

Таб. 6.2-5 Исходные данные для определения корректировки на отделку

№ п/п	Источник информации	Вид ремонта	Стоимость, руб./кв.м. помещения с НДС
1	http://stroylimited.ru/remont-ofisov , ООО «Стройлимитед», тел. +7 (495) 500-68-15	Косметический	1500-4500
		Комплексный	3500-7700
		Ремонт с перепланировкой	6500-12500
		Капитальный	12500
2	http://www.otremontiruem.ru/ ООО «Интерстрой», тел. +7 (495) 970-48-70	Эконом	6 050
		Оптimum	8 400
		VIP	10 800
3	http://www.sk-remont.com/vidy-i-stoimost-remonta-pod-kluch/vidy-remonta-nezhilyh-pomescheniy/ ООО СК «СК-Ремонт», тел. +7 (495) 506-94-10	Косметический	3000
		Ремонт объектов класса А	13000
		Ремонт объектов класса В	8000
		Ремонт объектов класса С	6000

Таб. 6.2-6 Размер корректировки на состояние

№ п/п	Тип отделки	Среднее значение, руб. без НДС за 1 кв.м площади помещения по полу
1	Косметический	3 404
2	Качественный (стандарт)	6 214
3	Евроремонт (элит)	10 254

Таким образом, размер корректировки для объекта-аналога №1 составляет 6 214 рублей за 1 кв.м.

15. 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. 6.2-7 Весовые коэффициенты объектов-аналогов

Наименование объекта-аналога	Количество корректировок по объектам-аналогам	Вес
Объект-аналог №1	5	23,53%
Объект-аналог №2	4	25,49%
Объект-аналог №3	4	25,49%
Объект-аналог №4	4	25,49%
Итого:		100%

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

Таб. 6.2-8 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 «Пятницкая 71/5 с2», Москва, Пятницкая улица, 71/5 с2, метро Добрынинская, 4 мин. пешком	Бизнес-центр «Дербенёвская 7 с2», Москва, Дербенёвская улица, 7 с2, метро Павелецкая, 10 минут пешком	Бизнес – центр «Pollars», г. Москва, Павелецкая набережная, 8, ст.м. Павелецкая, 15 мин. пешком	Бизнес-центр «5-й Монетчиковский 3 с1», Москва, 5-й Монетчиковский переулок, 3 с1, метро Павелецкая, 2 минуты пешком
Величина предложения, руб./кв. м		154 600	158 000	175 600	170 900
Наличие НДС	Нет	Да	Да	Да	Да
Корректировка на НДС		18%	18%	18%	18%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		131 017	133 898	148 814	144 831
Рыночные условия(дата предложения)	Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.	Октябрь 2017 г.
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		131 017	133 898	148 814	144 831
Поправка на торг		-7%	-7%	-7%	-7%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		121 846	124 525	138 397	134 693
ОСЗ/помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на ОСЗ		8%	8%	8%	8%
Стоимость после корректировки руб./кв. м		131 594	134 487	149 469	145 468
Местоположение	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное	Отлично
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		131 594	138 487	140 446	145 468
Общая площадь, кв. м	28 526,1	166-1000	36	165	150-520
Корректировка на общую площадь		-5%	-12%	-12%	-5%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		125 014	118 349	131 533	138 195
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		125 014	118 349	131 533	138 195
Наличие охраны	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие охраны		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		125 014	118 349	131 533	138 195
Наличие системы кондиционирования помещений	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие системы кондиционирования		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		125 014	118 349	131 533	138 195
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		125 014	118 349	131 533	138 195

Параметры	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №5
Адрес объекта	Бизнес-парк из 4-х строений класса "B" по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5	Бизнес-центр «Пятницкая 71/5 с2», Москва, Пятницкая улица, 71/5 с2, метро Добрынинская, 4 мин. пешком	Бизнес-центр «Дербенёвская 7 с2», Москва, Дербенёвская улица, 7 с2, метро Павелецкая, 10 минут пешком	Бизнес – центр «Pollars», г. Москва, Павелецкая набережная, 8, ст.м. Павелецкая, 15 мин. пешком	Бизнес-центр «5-й Монетчиковский 3 с1», Москва, 5-й Монетчиковский переулок, 3 с1, метро Павелецкая, 2 минуты пешком
Наличие организованной парковки	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		125 014	118 349	131 533	138 195
Наличие телефонной связи	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на телефонизацию		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		125 014	118 349	131 533	138 195
Состояние объекта	Готовое к эксплуатации	Готовое к отделке	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		131 228	118 349	131 533	138 195
Стоимость 1 кв. м объекта-аналога после внесения корректировок, руб.		131 228	118 349	131 533	138 195
Итоговая стоимость 1 кв. м для объекта оценки, руб. без НДС	129 799				

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 129 799 руб./кв.м. без учета НДС.

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

Таб. 6.2-9 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	129 799	2 228 532 011
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	129 799	1 079 032 067
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	129 799	174 670 514
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	129 799	220 424 662
Итого		28 526,10		3 702 659 254

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	-	2 021 369 650	50	2 228 532 011	50	2 124 951 000
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	-	978 726 202	50	1 079 032 067	50	1 028 879 000
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	-	158 433 298	50	174 670 514	50	166 552 000
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	-	199 934 181	50	220 424 662	50	210 179 000
Итого			3 358 463 331		3 702 659 254		3 530 561 000

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

3 530 561 000 руб.

(Три миллиарда пятьсот тридцать миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) 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.

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 18 октября 2017 г. составляет без НДС, округленно:

3 530 561 000 руб.

(Три миллиарда пятьсот тридцать миллионов пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей,
что по курсу Банка России на дату определения стоимости составляет²⁶:

61 574 000 долл. США

(Шестьдесят один миллион пятьсот семьдесят четыре тысячи) 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	3 530 561 000	61 574 000
1	Строение 1: д. 5	17 169,1	2 124 951 000	37 059 000
2	Строение 2: д. 5 стр. 2	8 313,1	1 028 879 000	17 944 000
3	Строение 3: д. 5 стр. 4	1 345,7	166 552 000	2 905 000
4	Строение 4: д. 5 стр. 5	1 698,2	210 179 000	3 666 000

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.

27 октября 2017 г.

²⁶ Курс ЦБ на дату оценки составляет 57,3392 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 полного наименования организации)

Саморегулируемая организация _____
Общероссийская общественная организация
«Российское общество оценщиков»
(полное наименование организации, краткий 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 *

Документ о страховании профессиональной ответственности оценщика-исполнителя



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
1-й Магистральный тупик, д. 5А, ИНН: 7728178835
дом 5А, г. Москва, 123290 +7 495 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru

"08" февраля 2017 г.		Россия, Москва	
ПОЛИС № 001-073-000884/17 ПО СТРАХОВАНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ			
Следующие объекты и условия страхования составляют неотъемлемую часть настоящего страхового Полиса:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Кунаева Светлана Николаевна Паспорт: серия 94 02 номер 787519 Выдан ОВД г. Глазова Удмуртской Республики 24.10.2002 г. код подразделения 182 - 007		
СТРАХОВЩИК	ООО "Абсолют Страхование" Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 2496 от 16 мая 2016 года Россия, 123290, Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А, 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 "10" февраля 2017 г. по 23:59:59 часов "09" февраля 2018 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 по каждому и по всем страховым случаям, произошедшим в течение действия настоящего Полиса, ограничивается суммой: 300.000,00 рублей.		
ФРАНШИЗА	По настоящему Полису франшиза не применяется.		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Общая сумма страховой премии по настоящему Полису составляет 1.500,00 рублей и подлежит оплате единовременным платежом в срок по "22" февраля 2017 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	Лимит ответственности 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.		
СТРАХОВАТЕЛЬ	СТРАХОВЩИК		
Кунаева Светлана Николаевна	ООО "Абсолют Страхование"		
 Кунаева С.Н.	 Алексеев М.И. Директор департамента корпоративных продаж Доверенность № 174/16 от 17 марта 2016 г.		

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Свободные площади б-: Ж

fortexgroup.ru Свободные площади бизнес-центра «Пятницкая 71/5 с2» - Все помещения для аренды и продажи

Портал: Группа АБС: https://odintsovo.ru

О БИЗНЕС-ЦЕНТРЕ ФОТОГАЛЕРЕЯ СВОБОДНЫЕ ПЛОЩАДИ КОНТАКТЫ ПЕЧАТЬ ПРЕЗЕНТАЦИЯ

Аренда офисов

ПЛОЩАДЬ	ПОЛНАЯ СТАВКА
51 кв.м	16 000 руб
70 кв.м	Блок сдан
120 кв.м	16 000 руб
120 кв.м	Блок сдан
217 кв.м	16 000 руб
310 кв.м	16 000 руб
700 кв.м	16 000 руб
880 кв.м	16 000 руб
1 000 кв.м	16 000 руб
1 280 кв.м	16 000 руб
2 000 кв.м	16 000 руб
3 000 кв.м	16 000 руб

Продажа офисов

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА
166 кв.м	154 600 руб
288 кв.м	154 600 руб
406 кв.м	154 600 руб
707 кв.м	154 600 руб
1 000 кв.м	154 600 руб

1 000 кв.м

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь	1 000 кв.м
Состояние	Под отделку
Планировка	По запросу

ФИНАНСОВЫЕ УСЛОВИЯ

Цена за м²	154 600 руб
Итого: 154 600 000 руб	154 600 000 руб

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Дополнительную информацию о бизнес-центре и свободных офисных помещениях. Вы можете узнать по телефону:

(495) 255-09-65

ОТДЕЛ ПРОДАЖ

fortexgroup.ru/bc/derbenevskaya-7-s2-12739/offices/?block=128608

Аренда офиса в Москве 11769 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 0 \$ € Р Войти

Аренда > Продажа >

Свободные площади бизнес-центра «Дербенёвская 7 с2» ★

О Бизнес центре Свободные площади Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
36 м²	158 000 Р
45 м²	145 000 Р
60 м²	185 000 Р
100 м²	130 000 Р
101 м²	118 800 Р
150 м²	150 000 Р

36 м²

158 000 Р/м²

Основная информация:

Площадь	36 м²
Этаж	3
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел продаж

Телефон:
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Звонок из отдела аренды:

fortexgroup.ru/bc/pollars/offices/?block=169173

Аренда офиса в Москве 11777 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 0 \$ € Р Войти

Аренда > Продажа >

Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
70 м ²	290 400 Р
110 м ²	290 400 Р
165 м²	175 600 Р
168 м ²	150 000 Р
168 м ²	119 000 Р
174 м ²	132 200 Р
184 м ²	114 100 Р
192 м ²	281 700 Р
200 м ²	174 200 Р
200 м ²	203 300 Р

165 м²

175 600 Р/м²

Основная информация:

Площадь	165 м ²
Этаж	6
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел продаж

Телефон:

+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м ²	175 600 Р
Налоги	С учетом НДС
Цена продажи	28.98 млн Р

Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Полларс» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:

[Бесплатный офисный переезд](#)

fortexgroup.ru/bc/s-y-monetchikovskiy-3-s1/

Аренда офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
80 м ²	19 000 Р	Блок сдан	Смешанная
100 м ²	19 000 Р	Готово к въезду	Кабинетная
200 м ²	19 000 Р	Готово к въезду	Кабинетная
230 м ²	19 000 Р	По запросу	Кабинетная
380 м ²	19 000 Р	Готово к въезду	Смешанная
520 м ²	19 000 Р	Готово к въезду	Кабинетная

Продажа офисов

Площадь	Ставка	Состояние	Планировка
150 м ²	170 900 Р	Готово к въезду	Кабинетная
212 м ²	170 900 Р	Готово к въезду	Кабинетная
368 м ²	170 900 Р	Готово к въезду	Кабинетная
520 м ²	170 900 Р	Готово к въезду	Кабинетная

Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел аренды и продажи

Телефон:

+7 (495) 256-44-90

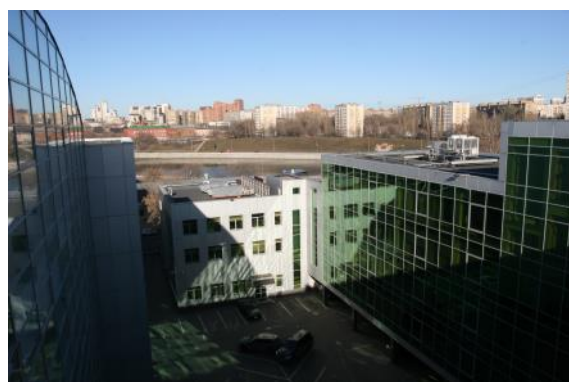
Получите презентацию бизнес-центра на почту

[Получить презентацию](#)

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

ПРИЛОЖЕНИЕ №3





ПРИЛОЖЕНИЕ №4

ОФИЦИАЛ 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:

Здание	(наименование)	Всего разделов:	Всего листов в выписке:
Лист №	Раздела		
15.05.2017 № 77:05:0001001:4712			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036	

Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001
Дата вступления в силу кадастрового номера:	26.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	3809110
Адрес:	115114 Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, строен 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 учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Сарафан Максим Дмитриевич

ИНЖЕНЕР П КАТЕГОРИИ	Наришова Е. В.
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАЙЦОВ М. Ч.

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

Здание		(наименование, описание)	
Лист №	Раздел	Всего разделов:	Всего листов в разделе:
15.05.2017 № 77/00/410/2017-4712	2:		
Кодированный номер:		77:05:0001001:1036	

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 паев владельцев инвестиционных паев Реестра закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (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. Документ-основание:	3.1. Кредения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, стр.2, кад. № 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
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОТКРЫТИЕ", ИНН: 7705394773
лиц:	Договор аренды нежилого помещения от 09.06.2015 № А15-05-02
дата государственной регистрации:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, стр.2, кад. № 77:05:0001001:1036, часть объекта, этаж 4, комн. 8, 11, площадью 30, 10 кв.м.
номер государственной регистрации:	16.07.2015
4.1.2. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-77/005-77/005/012/2015-59/2
основание государственной регистрации:	с даты государственной регистрации до 31.05.2018
лиц:	Общество с ограниченной ответственностью "Открытие Страхование жизни", ИНН: 7744001560
дата государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 09.06.2015 № А15-05-03

ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ	Парыкова Е. В.
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАЙЦОВ М. В.

Здание		Информация об объекте		Всего листов выписки	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела 2:		Всего листов выписки	
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4712					
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1036			
4.1.3	инд:	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			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ", ИНН: 7705103801			
4.1.4	основание государственной регистрации:	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			
	инд:	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			
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 31.10.2018			
4.1.5	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТетТакс Рус", ИНН: 7704794345			
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 27.10.2015 №А15-08-17/1			
	инд:	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	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации по 30.09.2019 включительно			
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ИДС Борокми", ИНН: 7703599366			
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 28.10.2016 №А16-09-03			
	инд:				
	номер государственной регистрации:				
ПЕЧЕНЬ И КАТЕГОРИИ		Информация об объекте		Вариантов Е. В.	

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ

Информация об объекте

Варварова Е. В.

подпись, дата

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАЯДОВ М. Ч.

Здание		Всего листов выписки	
Лист №	Раздела	Всего разделов	
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4712		77-05-0001001:1036	
Кадастровый номер:			
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление зданием площадью 8461,2 кв.м.		
дата государственной регистрации:	комната 1 - помещение 1 - комнаты с 1 по 3; помещение 1 - комнаты 4, 5; этаж 2, помещение II - комнаты 1, 2; этаж 3, помещение III - комнаты 1, 2; этаж 4, помещение IV - комнаты 1, 2; этаж 5, помещение V - комнаты 1, 2; этаж 6, помещение VI - комнаты 1, 2		
номер государственной регистрации:	25.12.2008		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-77-12/021/2008-090		
основание государственной регистрации:	не определен		
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эстейт Менеджмент", ИНН: 7707620354		
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правом доверительного управления, зарегистрированное ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Выписка из реестра прав на 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.	данные отсутствуют		
6.	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ		Варварова Е. В.	
(подпись, печать)		(подпись, печать)	



ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАМДОВ М.Ч.

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	(инв. объект недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела
15.05.2017	№ 77/100/410/2017-4712	Всего листов Выписки
Кадастровый номер	77-05-0001001:1036	

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



Масштаб 1:

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

(подпись (подпись инженера-дефектоскописта))

Вариантова Е. В.

(подпись, фамилия)

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
3 января 2017 г.

**ОФИЦИАЛ 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:

Затягив	
Лист №	Раздела
15.05.2017 № 77/00/410/2017-4713	Всего листов раздела: 2
Кадастровый номер:	Всего разделов: 77:05:0001001:1016
Номер кадастрового квартала: 77:05:0001001 Дата присвоения кадастрового номера: 26.05.2012 Ранее присвоенный государственный учетный номер: 3900171 Адрес: 115114 Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен 4 Площадь, м²: 1345,7 Назначение: Нежилое здание Наименование: данные отсутствуют Количество этажей в том числе подземных этажей: 3, а также подземных - Год ввода в эксплуатацию по 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 записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" Особые отметки: данные отсутствуют Получатель выписки: 14.05.2017 Москва, пер Дербеневский	
ИНЖЕНЕР	Пучина Л. Б.



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

[illegible]

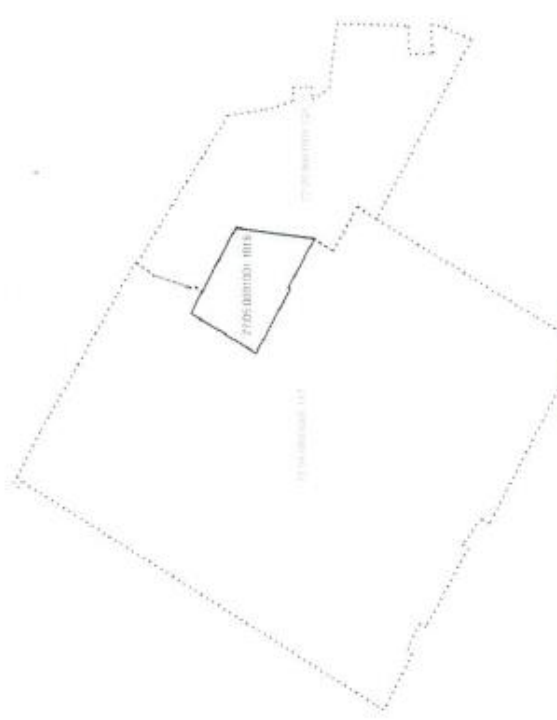
Раздел 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

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

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

			
		Масштаб 1:	
ИНЖЕНЕР		Пучинин И. Б.	
ПОДПИСЬ ИНЖЕНЕРА (ДЛЯ РАСЧЕТОВ)		ПОДПИСАТЕЛЬ (ПОДПИСЬ)	

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

(полное наименование органа регистрации права)

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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	(объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов выписки _____
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4714		
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	
Назначение:	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:	Карпов Михаил Дмитриевич	
РЕГИСТРАТОР		
		
	ВЛАДИСЛАВ В.В. (подпись, печать) ИНЖЕНЕР 10 КАТЕГОРИИ	

Раздел:

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

Здание		(полн. объект недвижимости)	
Лист №	Раздел	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4714			
Кладовый номер:		77:05:0001001:1200	
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 для владельцев инвестиционных паев РПИ от закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость Арсена" (Правила доверительного управления зарегистрированной ФСФР России 20). 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-089 от 25.12.2008 3. Документы-основания: 3.1. Сведения не предоставляются Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Доверительное управление, Доверительное управление зданием площадью 1748,3 кв.м, этаж тех., помещение III - комнаты 1, 2; этаж тех., 2. помещение IV - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 3; этаж 2, помещение II - комнаты 1, 2 25.12.2008 77-77-12/021/2008-089 не определен Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354, регистрационный номер: 5077746279463, Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008 данные о регистрации данные о регистрации			
4. 1. 1. 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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
РЕГИСТРАТОР		(полн. наименование документа)	
		ВЛАДИСЛАВ В.В. (подпись, дата)	
		ИНЖЕНЕР 11 КАТЕГОРИИ	



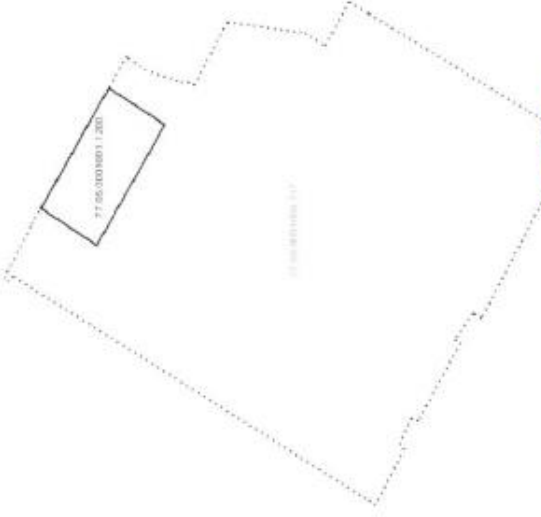
Решение

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	(или объект недвижимости)	Всего листов выписки:
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(ах):

			
		Масштаб 1:	
РЕГИСТРАТОР		ВЛАДИСЛАВ В.В. ПОДПИСЬ	

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

(вот как изменились мои органы после тренировки)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запросов от 11.05.2017 г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Заголовок		Итого листов выписки	
Лист №	Раздел	Итого листов выписки	
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4711			
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
Номер кадастрового квартала:		77:05:0001001	
Дата приема кадастрового номера:		26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		3809109, 77:05:0001001:1248, 77:05:0001001:1249	
Адрес:		115114 Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5	
Площадь, м²:		17169.1	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		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 помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		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	
Вид разрешенного использования:		не имеет	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Объемы отписки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Сарфоров Умаров Дмитриевич	
ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ		Барбарова Е. В.	

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАМЛОВА М.Ч.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № _____		Всего листов раздела 2: _____		Всего листов выписки: _____	
15.05.2017 № 77/004/10/2017-4711					
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 1.1 данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Репоного закрытого паевого инвестиционного фонда "Оверст 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 представляются Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: 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. дата государственной регистрации: 18.08.2015 номер государственной регистрации: 77-77/005-77/005/01/2015-336/2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с даты государственной регистрации по 31.05.2018 4.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "РУСАВТОЛАК", ИНН: 7723198027 основание государственной регистрации: 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: 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 дата государственной регистрации: 22.07.2015 номер государственной регистрации: 77-77/005-77/005/01/2015-350/2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 01.07.2015 по 31.05.2018 включительно 4.1.2. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество "САПРАЛГ Групп", ИНН: 7725637086 основание государственной регистрации: Договор аренды нежилого помещения от 01.07.2015 № А15-07-01/1, дата регистрации 22.07.2015, № 77-77/005-77/005/01/2015-350/1					
ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ		Инженер Е. В.		Инженер 2 КАТЕГОРИИ Зайдов М. Ч.	

Раздела		Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
5.2017 № 77/100/410/2017-4711					
Электронный номер:			77:05:0001001:1035		
(полное наименование документа)					
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				
дата государственной регистрации:	21.08.2015				
номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/012/2015-349/2				
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.07.2015 по 31.05.2018 включительно				
4.1.3	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "САПРАГ Групп", ИНН: 7725637086			
основание государственной регистрации:					
Договор аренды нежилого помещения от 01.07.2015 № А15-07-01/2;					
Дополнительное соглашение №1 от 05.08.2015 к Договору аренды от 01.07.2015 № А15-07-01/2					
вид:	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.				
дата государственной регистрации:	17.12.2015				
номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/020/2015-435/2				
4.1.4	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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					
Договор аренды нежилого помещения от 19.11.2015 № А15-11-02					
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				
4.1.5	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 30.06.2019			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
Общество с ограниченной ответственностью "АйТи Эдванс Текнолоджи", ИНН: 7701696420					
Соглашение от 21.11.2016 об уступке прав, обязательств и перевода долга арендатора по договору аренды нежилого помещения от 26.07.2016 № А16-05-04;					
Договор аренды нежилого помещения от 26.07.2016 № А16-05-04, дата регистрации 12.10.2016, № 77-77/005-77/005/005/2016-436/1					
основание государственной регистрации:					
(полное наименование документа)					
ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ		Варварова Е. В.			
		(подпись, дата)			

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАЙЦОВ М. Ч.

Раздела		Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки
5.2017 № 77/100/410/2017-4711			
Адресный номер:		77-05-0001001:1035	
вид:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, кад. № 77-05-0001001:1035, здание, часть объекта: площадь 411, 5 кв. м.		
дата государственной регистрации:	29.12.2016		
номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/007/2016-331/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.11.2016 по 17.11.2023 включительно		
вид:	Общество с ограниченной ответственностью "Атлантик Брэнд", 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 1, помещение 1 - 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 1, 2; этаж 6, помещение XII - комнаты с 1 по 12; помещение XIII - комнаты 1, 2		
дата государственной регистрации:	25.12.2008		
номер государственной регистрации:	77-77-12/021/2008-085		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен		
вид:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Выписка из реестра плевых инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных плев № 1 от 03.12.2008; Персидаточный акт от 03.12.2008		
вид:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, часть объект: этаж тех., помещение VIII - комнаты с 1 по 26, 29		
дата государственной регистрации:	27.08.2013		
номер государственной регистрации:	77-77-05/069/2013-774		
срок, на который установлено			

с 29.07.2013 по 31.07.2019 включительно	с 29.07.2013 по 31.07.2019 включительно
«лице прав и «личности «объекта «единицы «лицо, в пользу которого «установлено ограничение прав и обременения объекта «владельца «основание государственной «регистрации	«лицо прав и «личности «объекта «единицы «лицо, в пользу которого «установлено ограничение прав и обременения объекта «владельца «основание государственной «регистрации
Общество с ограниченной ответственностью "ЕСН Телеком 2005", ИНН: 7705669675	Общество с ограниченной ответственностью "ЕСН Телеком 2005", ИНН: 7705669675
Договор аренды нежилого помещения от 29.07.2013 № А/13-07/10, дата регистрации 27.08.2013, № 77-77-05/069/2013-774	Договор аренды нежилого помещения от 29.07.2013 № А/13-07/10, дата регистрации 27.08.2013, № 77-77-05/069/2013-774
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ
Полное наименование должности	Полное наименование должности
Вариантова Е. В.	Вариантова Е. В.
	(подпись, печать)



ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАЯДОВ М. Ч.

	Рассла	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
	05.2017 № 77/100/410/2017-4711			
	Календарный номер:		77-05-0001001:1035	
	(наименование объекта недвижимости)			
4.1.9.	номер государственной регистрации сроку, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, являю, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, основание государственной регистрации	Аренда г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, кзд. № 77-05-0001001:1035, часть объекта площадью 241, 1 кв.м. этаж 5, помещение VI – комнаты с 77 по 90 15.11.2013 77-77-05/077/2013-828 с 20.06.2013 по 30.06.2019 включительно Общество с ограниченной ответственностью "ЭЦЕНТРЕД РУС", ИНН: 7736628615 Договор аренды нежилого помещения №АР200613/01 от 21.06.2013 с Дополнительным соглашением №1 от 29.10.2013		
4.1.10.	номер государственной регистрации сроку, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, являю, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, основание государственной регистрации	Аренда пер. Дербеневский 1-й, д. 5, этаж 6, помещение VII, комнаты 18-37, общая площадь 470, 4 кв. м. 15.01.2015 77-77/003-03/116/2014-154/2 с 23.07.2014 по 22.07.2017 Общество с ограниченной ответственностью "М+В ХАЙ ТЕК ПРОДЖЕКТС", ИНН: 7705780056 Договор аренды нежилого помещения от 23.07.2014 №А/14-07-4		
5.	исключение государственной регистрации Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа	Заявки отсутствуют Заявки отсутствуют		
	ИНЖЕНЕР П. КАТЕГОРИИ			Барбарова Е. В.
	(подпись)			

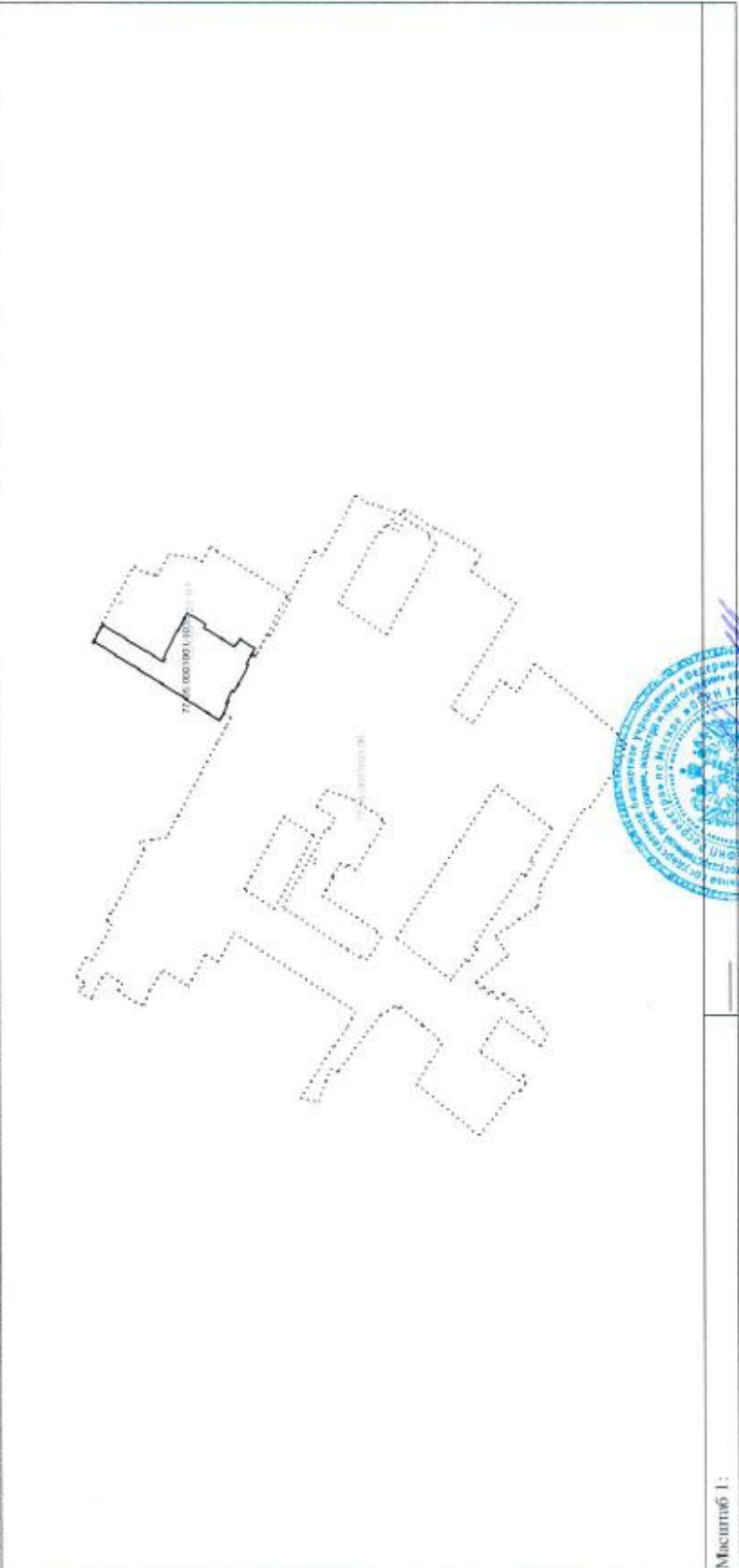
Инженер 2 категории
Зайдов М.Ч.

Раздел 4

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

Лист №		
15.05.2017	№ 77/100/410/2017-4711	
Кодированный номер:		
77:05:0001001:1035		
Всего листов выписки:		
Всего листов выписки:		

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

		Масштаб 1:
		ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ
		Выполнил Е. В. (подпись, фамилия)
		ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ
		Замков М. Ч.

Прошито и пронумеровано

7

ИНТЕР 2 Филиал ФБУ «ФНП Росреестра» по
Замоск. м.п.



Всего прошнуровано и пронумеровано 115 страниц

Троценкова Т.Б.

