



Русское
Промышленное
Общество



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

ОТЧЕТ № 72/2018

об оценке справедливой стоимости объекта оценки - БИЗНЕС-ЦЕНТРА

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

Заказчик:

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У.

Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая
недвижимость. Аренда»

ООО «Руспром»

Дополнительное соглашение №37 от 13 апреля 2018 г.
к Договору № 1/09-2008-ОЦ от 09.09.2008 года

Исполнитель:

16 апреля 2018 года

Основание для проведения оценки:

17 апреля 2018 года

Дата оценки:

Дата составления отчета:

Москва 2018

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

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

Уважаемый Артём Валерьевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением №37 от 13 апреля 2018 г. к Договору № 1/09-2008-ОЦ от 09.09.2008 года была проведена оценка справедливой стоимости¹ офисного комплекса «Дербеневская плаза», расположенного по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5, состоящего из 4-х зданий общей площадью 28 526,1 кв.м., принадлежащих на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда».

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, справедливая стоимость объекта оценки для принятия управленческих решений, по состоянию на 16 апреля 2018 г. без НДС, округленно, составляет:

3 529 460 000 руб.

**(Три миллиарда пятьсот двадцать девять миллионов четыреста шестьдесят тысяч
рублей),**

что по курсу Банка России на дату определения стоимости составляет²:

57 453 000 долл. США

(Пятьдесят семь миллионов четыреста пятьдесят три 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	3 529 460 000	57 453 000
1	Строение 1: д. 5	17 169,1	2 124 288 000	34 580 000
2	Строение 2: д. 5 стр. 2	8 313,1	1 028 558 000	16 743 000
3	Строение 3: д. 5 стр. 4	1 345,7	166 500 000	2 710 000
4	Строение 4: д. 5 стр. 5	1 698,2	210 114 000	3 420 000

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 61,4311 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»



Троф

Трощенкова Т.Б.

17 апреля 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ	5
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ	6
1.3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	7
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)	10
1.5.1.	Заказчик	10
1.5.2.	Оценщик	10
1.5.3.	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (исполнитель)	11
1.6.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ	11
1.7.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1.	Общие сведения об объекте оценки	14
2.2.	Описание месторасположения объекта оценки	14
2.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	25
3.2.	Определение сегмента, к которому относится объект оценки	31
3.2.1.	Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход	31
3.2.2.	Классификация офисной недвижимости	35
3.3.	Анализ основных ценообразующих факторов рынка объекта оценки, обзор рынка	39
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	53
5.1.	Общие понятия оценки	54
5.2.	Методология оценки	58
5.3.	Выбор используемых подходов и методов	61
6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	62
6.1.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки Доходным подходом	63
6.1.1.	Определение ставки арендной платы для офисных помещений	64
6.1.2.	Определение длительности прогнозного периода	66
6.1.3.	Определение темпа роста арендной ставки и уровня загрузки площадей	66
6.1.4.	Определение потенциального валового дохода (ПВД)	67
6.1.5.	Определение действительного валового дохода (ДВД)	67
6.1.6.	Расчет операционных расходов	68
6.1.7.	Расчет чистого операционного дохода	68
6.1.8.	Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации	69
6.1.9.	Определение стоимости реверсии объекта оценки	73
6.1.10.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	73
6.2.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки Сравнительным подходом	76
6.2.1.	Подбор объектов-аналогов	76
6.2.2.	Внесение корректировок в цены сходных объектов	79
6.2.3.	Определение итоговой величины стоимости, полученной в рамках Сравнительного подхода	88
6.3.	Согласование результатов оценки	89
7.	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	91
8.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	92
9.	ИСТОЧНИКИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ	93
10.	ПРИЛОЖЕНИЯ	94

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ
ОЦЕНКЕ**

1.1 Задание на оценку

**1.2 Применимые стандарты и правила
оценки**

**1.3 Принятые при проведении оценки
допущения и ограничительные условия**

**1.4 Содержание и объем работ,
 осуществленный при проведении оценки**

1.5 Сведения о заказчике и об оценщике

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

1.7 Основные факты и выводы

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035 ■ Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8313,1 кв.м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036 ■ Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1345,7 кв.м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016 ■ Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1698,2 кв.м, этажность 4, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1200.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствие Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
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	16 апреля 2018 г.
Обременения/ограничения права	<p>В едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано обременение права – доверительное управление.</p> <p>Также на момент оценки зарегистрировано обременение в виде аренды на здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Здание, назначение: нежилое здание, площадью 8313,1 кв.м, этажность 4-6, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 2, кадастровый номер: 77:05:0001001:1036; - Здание, назначение: нежилое здание, площадью 17 169,1 кв.м, этажность 7, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, кадастровый номер: 77:05:0001001:1035; - Здание, назначение: нежилое здание, площадью 1345,7 кв.м, этажность 3, расположенное по адресу: г. Москва, пер Дербеневский 1-й, д. 5, строен. 4, кадастровый номер: 77:05:0001001:1016. <p>Других документально подтвержденных ограничений (обременений), экологических загрязнений не выявлено, поэтому оценка объекта проводилась исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.</p>
Представление итоговой величины стоимости	После процедуры согласования полученных результатов по подходам итоговую справедливую стоимость объекта оценки необходимо выразить в виде одного конкретного значения (без указания интервального диапазона).
Допущения, на которых основывается оценка	п. 1.4 настоящего Отчета

1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете применены следующие стандарты и правила оценки:

1. ФСО №1 «Общие понятие 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 ответственным перед третьей стороной, вследствие чего, информация, предоставленная 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, осуществляющаяся 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

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 № 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	Трощенкова Татьяна Борисовна
ИНН/ КПП	7706276349/770601001
ОГРН, дата присвоения	1027706004336 от 27.08.2002 г.

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

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

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

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

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

1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки объекта оценки	Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №37 от 13 апреля 2018 г. к Договору № 1/09-2008-ОЦ от 09.09.2008 года между Заказчиком ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда» и Исполнителем – ООО «Руспром».						
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5 Подробная информация приведена в разделе 2.						
Дата оценки	16 апреля 2018 г.						
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Затратный подход</td><td style="width: 50%;">не применялся.</td></tr> <tr> <td>Доходный подход</td><td>3 300 415 618 руб.</td></tr> <tr> <td>Сравнительный подход</td><td>3 758 505 255 руб.</td></tr> </table>	Затратный подход	не применялся.	Доходный подход	3 300 415 618 руб.	Сравнительный подход	3 758 505 255 руб.
Затратный подход	не применялся.						
Доходный подход	3 300 415 618 руб.						
Сравнительный подход	3 758 505 255 руб.						
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	3 529 460 000 руб. (Три миллиарда пятьсот двадцать девять миллионов четыреста шестьдесят тысяч) рублей						
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантой того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.</p> <p>Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.</p> <p>Оценщик не учитывает при расчете и не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, юридических и природных условий и другие события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки, влияющие на стоимость объекта оценки.</p> <p>В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости.</p>						

**2. ОПИСАНИЕ
ОЦЕНКИ**

ОБЪЕКТА

2.1 Общие сведения об объекте оценки

**2.2 Описание месторасположения объекта
оценки**

**2.3 Качественные 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», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Данные об управляющей компании: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Адрес: 119270, г. Москва, Лужнецкая наб., дом 2/4, строение 4, этаж 4, ком.№19. ИНН/КПП 7707620354 /770701001. ОГРН 5077746279463 дата регистрации: от 09 марта 2007 г.
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 (обременений) и загрязнений.
Текущее использование	По назначению

Осмотр Объекта оценки был произведен Оценщиком 16 апреля 2018 года.

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

2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки

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

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

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 д; работают крупные торговые центры, рынки, предприятия питания, стадионы, школы и клубы. Действуют 2 станции метрополитена – «Тульская» и «Автозаводская».

В целом местоположение Объекта оценки можно характеризовать 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 расположенна 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

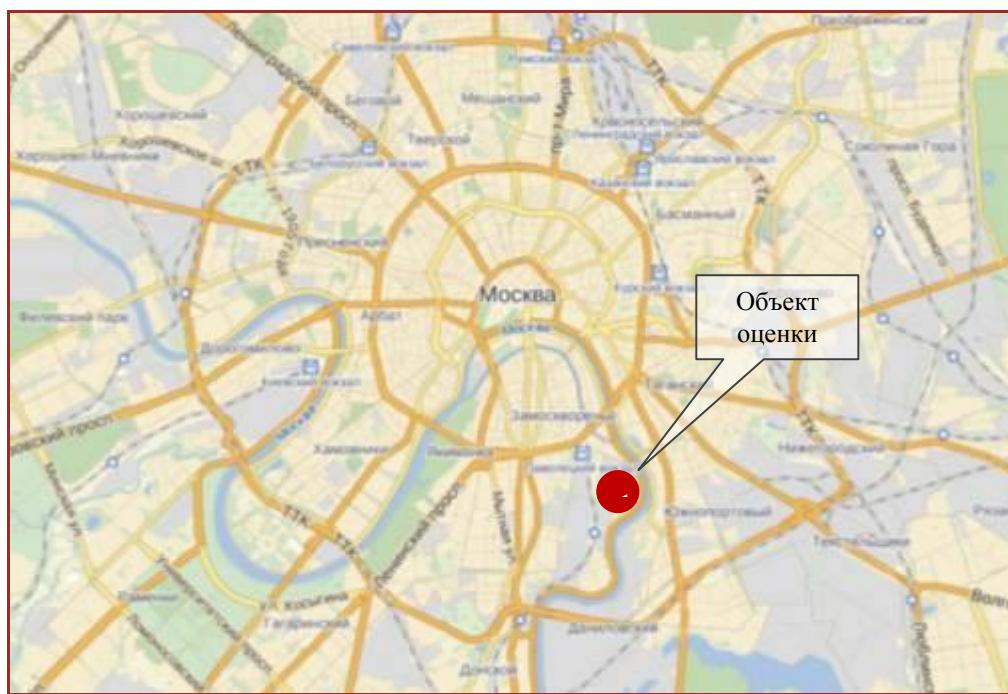
Объект находится на первой линии домов по Дербеневской набережной и 1-му Дербеневскому переулку, в Южном административном округе, в Даниловском районе, на расстоянии 1,2 км от станций метро «Павелецкая» и «Пролетарская», а также на расстоянии 3,4 км от Третьего транспортного кольца, и в 1,5 км от Садового 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 «В»)
Инженерные коммуникации	Электроосвещение, центральное отопление, водопровод от городской сети, централизованная канализация, горячее водоснабжение, телефон, центральная вентиляция и кондиционирование, автоматизированная пожарная защита, интегрированная система канализации

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

Адрес (местоположение)	г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5, строен.5
Функциональное назначение	Административно-офисное (Бизнес центр)
Класс здания	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-бытового зданий
Кадастровый номер	77:05:0001001:117
Кадастровая стоимость, руб.	756 054 837,58
Конфигурация оцениваемого земельного участка ⁶	
Право устанавливающий документ	Договор аренды земельного участка №М-05-037671 от 09.07.2012г
Арендодатель	Департамент земельных ресурсов города Москвы в лице
Арендатор	ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Срок договора	до 30.11.2023 г.

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Субъектом права на объект оценки являются: владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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

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

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

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

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

Обременения

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

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

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

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

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

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

Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой

собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются.

Присоединяясь к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, физическое или юридическое лицо тем самым отказывается от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд. При этом соответствующее право прекращается.

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

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

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

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

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

Согласно разделу IV и VII правил ДУ Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»⁷: Владелец инвестиционных паев вправе требовать от управляющей компаний 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.

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.

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки

3.3 Анализ основных ценообразующих факторов рынка объекта оценки, обзор рынка

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

Глобальный контекст

В мировой экономике продолжилась тенденция восстановления темпов роста. В IV квартале 2017 года сохранялся устойчивый рост мировой экономики, который, согласно оценке, составил 3,1% (к соответствующему кварталу предыдущего года, в годовом выражении, с учетом сезонности). Это значение оказалось несколько ниже показателя прошлого квартала на фоне некоторого замедления до умеренного уровня темпов роста в США и еврозоне. В Китае по мере продолжающейся перебалансировки экономики в сторону сектора услуг рост экономики замедлился до 6,3%. В ноябре и декабре отмечалось очередное восстановление роста мирового промышленного производства, а мировой показатель PMI в обрабатывающих отраслях в январе 2018 года сохранялся на почти максимальном за 7 лет уровне. После продолжительного периода благоприятных финансовых условий на мировых рынках, под влиянием переоценки участниками рынка инфляционного давления, а также нормализации темпов проведения денежно-кредитной политики в США доходность долгосрочных казначейских обязательств США резко повысилась, а котировки американских и глобальных акций внезапно снизились. Это было связано с ужесточением условий финансирования для стран с формирующимся рынком и развивающихся экономик и с замедлением притока капитала. После семи месяцев непрерывного роста цены на нефть, которые достигли более 66 долларов США за баррель в январе 2018 года, в начале февраля снизились. Повышению цен на нефть способствовал ряд факторов, в том числе строгое соблюдение договоренности стран ОПЕК о сокращении объемов добычи нефти, сокращение запасов нефти – особенно в странах ОЭСР – и уверенной рост мирового спроса. Однако под влиянием последних новостей о том, что объем добычи сырой нефти в США достиг максимального уровня с 1970 года, наряду с восстановлением количества буровых установок, число которых достигло 791 за первую неделю февраля (по сравнению с 747 в середине января), цены на нефть начали снижаться. Цена на нефть марки WTI – этalon ценообразования в США – в середине февраля снизилась до уровня ниже 60 долларов США по сравнению с пиковым значением в 66 долларов США за баррель в начале января. Аналогичным образом, цена на нефть марки Brent – международный ориентир ценообразования – в середине февраля снизилась до 63 долларов США за баррель по сравнению с максимальным значением в 70 долларов США за баррель в январе. Согласно прогнозу, в 2018 году цены на нефть в среднем составят 58 долларов США за баррель, а в 2019 году – 59 долларов США за баррель. В долгосрочной перспективе (2025 г.) ожидается, что они достигнут 65 долларов США за баррель (на основании Прогноза мировой экономики за январь 2018 года).

⁹<http://pubdocs.worldbank.org/en/391511520343770961/Russia-Monthly-Economic-Developments-February-2018-Rus.pdf>



Рис. 3.1-1 В начале февраля 2018 г. цены на нефть снизились

Последние тенденции экономического развития в России

В январе 2018 года рубль укрепился на фоне повышения цен на нефть, однако покупки валюты Минфином России оказали понижательное давление на рубль. В январе средняя цена на нефть марки Brent повысилась примерно на 7,4 долларов США за баррель, тогда как рубль укрепился на 3,5% по отношению к доллару США. Доллар также ослаб по отношению к другим валютам (евро, китайскому юаню и японской йене). Проводимые Банком России от имени Минфина России покупки валюты, ежедневный объем которых составил около 270 млн долларов США по сравнению с 60 млн долларов США в октябре 2017 года, оказали понижательное давление на рубль.

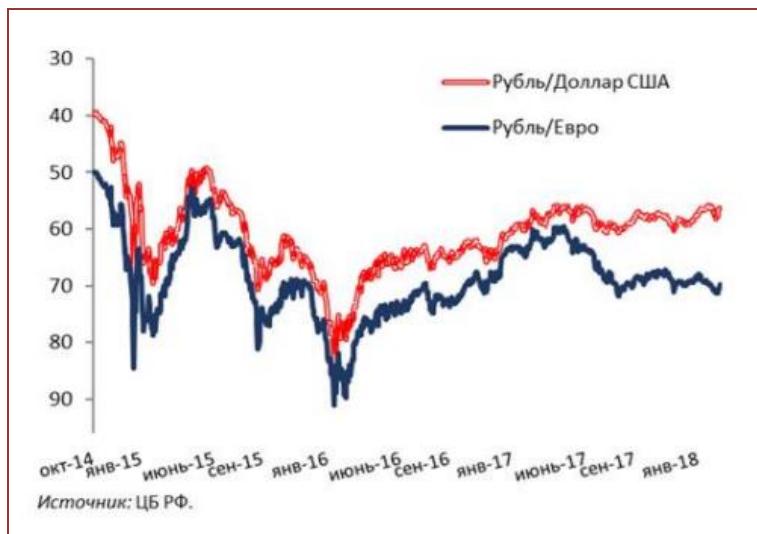


Рис. 3.1-2 В январе 2018 г. рубль укрепился

Благоприятная внешнеэкономическая конъюнктура положительно сказалась на сальдо счета текущих операций в 2018 году. В январе 2018 года сальдо счета текущих операций повысилось до 12,8 млрд долларов США по сравнению с 8,0 млрд долларов США за аналогичный период предыдущего года. Увеличение торгового профицита под влиянием роста цен на энергоносители стало ключевым фактором, обусловившим увеличение сальдо счета текущих операций. Зеркальным отражением этой динамики стал рост чистого оттока капитала: так, в январе он составил 7,1 млрд долларов США по сравнению с 3,1 млрд долларов США за аналогичный период предыдущего года. Чистый

отток капитала в большой степени был обусловлен ростом чистых иностранных активов банков и небанковского сектора. В январе 2018 года международные резервы увеличились на 11,7 млрд долларов США благодаря покупкам валюты Минфином России и погашению долга банками-резидентами. В декабре 2017 года динамика промышленного производства улучшилась по сравнению с предыдущим месяцем, однако ухудшилась по сравнению с декабрям 2016 года.

В декабре 2017 года промышленное производство сократилось на 1,5% к соответствующему периоду предыдущего года, но повысилось на 0,4% к соответствующему месяцу с учетом сезонности. По сравнению с декабрям 2016 года во всех компонентах промышленного производства отмечался спад в декабре 2017: добыча минерального сырья (-1% к соответствующему периоду предыдущего года), обрабатывающая промышленность (-2% к соответствующему периоду предыдущего года), производство и распределение электроэнергии и газа (-5,5% к соответствующему периоду предыдущего года) и водоснабжение (-4,2% к соответствующему периоду предыдущего года). Отрицательная динамика роста в металлургии и других отраслях производства транспортных средств (возможно, за счет сокращения расходов на оборону) пагубно отразилась на показателях роста российской обрабатывающей промышленности в декабре. В целом в IV квартале 2017 года промышленное производство снизилось на 1,7% год к году.

Восстановление экономики в 2017 году происходило благодаря неторгумым отраслям. После двухлетней рецессии рост ВВП в России составил 1,5% в 2017 году, что несколько ниже нашего прогноза в 1,7%. Росту ВВП в 2017 году во многом способствовало восстановление в розничной и оптовой торговле, а также в транспорте. Поддержку розничной торговле оказали рост потребления домохозяйств, который увеличился на фоне роста реальных зарплат, макроэкономической стабилизации и укрепления рубля, а восстановление в оптовой торговле было, в том числе, связано с ростом добычи газа. Совокупный вклад неторгуемых отраслей в ВВП в 2017 году составил 1,4 процентного пункта (пп). Помимо строительной отрасли и деятельности домохозяйств как работодателей, во всех негосударственных неторгуемых отраслях зафиксирован рост в 2017 году. Вклад торгуемых отраслей в рост ВВП составил 0,2 пп в 2017 году по сравнению с 0,3 пп в 2016 году. Несмотря на рекордный урожай, рост сельском хозяйстве составил 1,2% к соответствующему периоду предыдущего года, что отчасти обусловлено эффектом высокой базы 2016 года. В 2017 году на фоне высоких темпов добычи природного газа добыча сырья повысилась на 1,4% к соответствующему периоду предыдущего года, несмотря на почти нулевой рост добычи нефти в России после ее присоединения к соглашению ОПЕК+. Рост в обрабатывающих отраслях оказался незначительным и составил 0,4% к соответствующему периоду предыдущего года по мере замедления темпов роста во втором полугодии 2017 года. Внутренний спрос, который повысился на 3,6% к соответствующему периоду предыдущего года в 2017 году, стал основой движущей силой роста экономики.

Росстат опубликовал первую оценку структуры роста ВВП со стороны спроса в 2017 году. Отмечается рост спроса как домохозяйств, так инвестиционного. Вклад частного потребления в рост ВВП на фоне роста реальных зарплат и пенсий, а также восстановления кредитования домохозяйств составил 1,8 пп. Благодаря макроэкономической стабилизации, укреплению рубля и улучшению деловых настроений, увеличилось накопление капитала: так, положительное влияние на рост экономики оказали как инвестиции в основной капитал (рост на 3,6% к соответствующему периоду предыдущего года и вклад в 0,8 пп в ВВП), так и изменение товарно-материальных запасов (вклад в рост ВВП составил 1 пп). Оживление мирового спроса положительно

сказалось на экспорте (+ 5,4% к соответствующему периоду предыдущего года), однако ввиду заметного роста импорта (+17% к соответствующему периоду предыдущего года) влияние чистого экспорта на рост ВВП оказалось отрицательным.

В январе 2018 года продолжилось снижение потребительской инфляции. В январе Индекс потребительской инфляции за 12 месяцев достиг 2,2%. Замедление темпов роста цен отмечалось во всех категориях: продовольственные и непродовольственные товары и услуги. На фоне низкой инфляции и ослабления инфляционных ожиданий Банк России на своем заседании 9 февраля снизил ключевую процентную ставку на 25 базисных пунктов до 7,5% в годовом выражении. Банк России воздержался от более значительного снижения процентной ставки, учитывая усиление волатильности на мировых финансовых рынках. Банк России объявил о планах по возможному завершению перехода к проведению нейтральной денежно-кредитной политики в 2018 году.



Рис. 3.1-3 В январе 2018 г. продолжилось снижение уровня потребительской инфляции

В декабре 2017 года сохранялась относительно стабильная динамика на рынке труда. Показатель безработицы не изменился и сохранялся на уровне 5,1%. Вместе с тем это значение с учетом сезонности снизилось на 0,1 процентного пункта до 5%. Продолжился рост реальных зарплат: в декабре они выросли на 4,6% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года и на 1% по сравнению с ноябрем 2017 года с учетом сезонности. В декабре реальные располагаемые доходы снизились на 1,8% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года и увеличились на 2,5% по сравнению с предыдущим месяцем с учетом сезонности. Этот показатель характеризуется высокой волатильностью и в большой степени обусловлен источниками доходов, которые не отражаются в статистике. В 2017 году реальные располагаемые доходы в среднем снизились на 1,4% по сравнению с 2016 годом. В начале года пенсии были проиндексированы на величину инфляции, а с учетом замедления инфляции пенсии в реальном выражении увеличились до 1,6% по сравнению с декабрем 2016 года.

В 2017 году, благодаря росту цен на нефть, федеральный бюджет был сведен с первичным дефицитом в 0,7% ВВП (на кассовой основе) по сравнению с дефицитом в 2,7% ВВП в 2016 году. В 2017 году доходы федерального бюджета составили 16,4% ВВП, что на 0,7% ВВП выше, чем за аналогичный период предыдущего года, при этом нефтегазовые доходы увеличились на 0,8% ВВП. С учетом единоразовых доходов от приватизации в 2016 году ненефтегазовые доходы также выросли. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года первичные расходы бюджета снизились на 1,3%

ВВП до 17,1% ВВП в связи со сокращением расходов на оборону (-1,3% ВВП), национальную оборону (-0,1% ВВП) и здравоохранение (-0,1% ВВП). В 2017 году первичный ненефтяной дефицит бюджета сократился с 8,4% ВВП до 7,2% ВВП, что преимущественно связано со снижением расходов. В целом дефицит федерального бюджета уменьшился в 2017 году до 1,4% ВВП по сравнению с 3,4% ВВП в 2016 году. В банковском секторе новый год начался с роста розничного и корпоративного кредитования. Розничный сегмент стал основным источником роста благодаря восстановлению потребительского спроса. В январе кредитование домохозяйств в рублях повысилось на 14,5% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 13,3% в декабре. Между тем кредитование предприятий в рублях увеличилось на 5,1% к соответствующему периоду предыдущего года по сравнению с 3,8% в декабре. По состоянию на 1 января 2018 года проблемные кредиты в банковском секторе сохраняются на стабильном уровне около 10%. Показатель рентабельности банковского сектора снизился в декабре в связи с со значительными убытками Промсвязьбанка, обусловленными требованием о дополнительном резервировании 104 млрд рублей после вмешательства Банка России через созданный им Фонд консолидации банковского сектора. По состоянию на 1 января 2018 года рентабельность банковского сектора снизилась до уровня 2016 года, при этом доходность активов и капитала составляет 1% и 8,3%, соответственно. Коэффициент достаточности капитала остается стабильным и составляет 12,1% (по сравнению с нормативным минимумом в 8%).

Банк России продолжил санацию банковского сектора, сократив количество банков, не выполняющих нормативные требования и проводящих раскованные кредитные операции. Так, количество банков в России сократилось с 561 в начале 2018 года до 558 по состоянию на 1 февраля 2018 года. В настоящее время продолжается рекапитализация трех банков («Открытие», Бин-банк и Промсвязьбанк) с участием Фонда консолидации банковского сектора – нового механизма рекапитализации, учрежденного Банком России. После завершения этой процедуры, которое ожидается до конца I квартала 2018 года, доля Банка России в совокупных активах банковской системы увеличится до 45%. Это создает потенциальный конфликт интересов между функцией Банка России как регулятора и собственника. Недавно российское правительство объявило о планах по преобразованию Промсвязьбанка в финансовую структуру по обслуживанию оборонного комплекса, в связи с чем после рекапитализации Банк России передаст его правительству.

Выводы: В IV квартале 2017 года продолжился уверенный рост мировой экономики, достигший, согласно оценкам, 3,1% (к соответствующему кварталу предыдущего года, в годовом выражении, с учетом сезонности). Это значение несколько уступает показателю предыдущего квартала в связи со снижением до умеренного уровня темпов экономического роста в США и еврозоне. После семи месяцев непрерывного роста цены на нефть, которые достигли более 66 долларов США за баррель в январе 2018 года, в начале февраля снизились. В январе рубль укрепился под влиянием роста цен на нефть и ослабления доллара США. Благоприятная внешнеэкономическая конъюнктура (повышение цен на нефть) положительно сказалась на сальдо счета текущих операций России в 2018 году. В декабре 2017 года динамика промышленного производства улучшилась, тем не менее в IV квартале 2017 года выпуск в промышленное производство сократился, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. В декабре динамика на рынке труда была относительно стабильной. В январе 2018 года отмечалось очередное снижение индекса потребительской инфляции, который достиг 2,2% к соответствующему периоду предыдущего года. Учитывая низкую инфляцию и ослабление инфляционных ожиданий, Банк России на своем заседании 9 февраля снизил ключевую процентную ставку на 25 базисных пунктов до 7,5% в годовом выражении. В 2017 году, благодаря высоким ценам на нефть, федеральный бюджет был сведен с

первичным дефицитом в 0,7% ВВП (на кассовой основе) по сравнению с дефицитом в 2,7% ВВП годом ранее. В банковском секторе новый год начался с роста розничного и корпоративного кредитования. После двух лет рецессии, экономический рост в России составил 1,5 процента.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ¹⁰

К объектам оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в пос. ред.) 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.

Правовые признаки разграничения между движимым и недвижимым имуществом изложены в статье 130 Гражданского кодекса РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты».

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,

¹⁰ <http://www.rview.ru/segment.html>

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

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 встроенным в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв.м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

На рынке торговой недвижимости развиваются и другие объекты, не подпадающие под приведенную классификацию, например – *ритейл-парки*. В соответствии с международной классификацией торговых центров ритейл-парк представляет собой единое строение – комплекс из 1-2-этажных магазинов, построенных в соответствии с единой архитектурной концепцией, принадлежащих различным операторам, с единой парковкой. Чаще арендаторами таких объектов становятся крупные сетевые компании, торгующие бытовой техникой, спортивными товарами, мебелью, товарами для дома. Отличительными чертами ритейл-парков являются минимальная площадь вестибюлей и 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 (A, B, C, D); используется в Греции ($A = 4^*$, $B = 2^*$, $C = 3^*$, $D = 1^*$);
- система корон – в Великобритании;
- система разрядов – на территории бывшего СССР (люкс, высший A, высший B, первый, второй, третий, четвертый).

В Российской Федерации есть гостиницы класса люкс, среднего класса, мотели, пансионы, гостиные дворы, 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 – звать 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 «A», «B», «C», «D», причем, в категориях «A» и «B» есть два подкласса (A и A+, B и B+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (A, B, C, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории выглядят так: «A1», «A2», «B1», «B2», «C1», «C2», «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 «A+» и «A1», за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью).

В класс «B» включены объекты, возведенные в доперестроочный период.

К классу «C» 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 – отдельно стоящее, 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 автомототранспортных 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 настолько 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 дооборот»;
- 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		
обязательный	обязательный	рекомендация
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
обязательный	обязательный	обязательный
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных блоков, поддерживать среднюю		

Класс А	Класс В+	Класс В-
температуру в офисах в диапазоне $22C^0 +/- 1C^0$, осуществлять воздухообмен из расчета $60 m^3$ в час на $10 kV.m$ арендуемой офисной площади здания в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифта не более 30 секунд		
обязательный	рекомендация	рекомендация
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		
обязательный	факультативный	рекомендация
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 пропусков, круглосуточная охрана здания	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолков «в чистоте» - минимум 2,7 м		
обязательный	обязательный	рекомендация
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
обязательный	обязательный	рекомендация
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		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь - не более 12 % на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами ВОМА.		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия от 400 кг/кв.м и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, применяемые при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, применяемые при отделке помещений общего пользования и фасада	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола	Возможность установки фальшпола	
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее нормальное естественное освещение.		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его		

Класс А	Класс В+	Класс В-
имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, кладбища, свалки и прочее)		
обязательный	факультативный	рекомендация
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		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. наличие гостевой парковки	Организованная охраняемая парковка	
обязательный	обязательный	обязательный
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
- внутри Садового кольца - не менее 1 места на 100 кв.м арендаемой площади (1/100)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
- 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		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (не распродано отдельными блоками)		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 кв.м. каждое), или обладающее соответствующим международным опытом	Наличие управляющей компании	Организованное управление зданием
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения 2-х и более независимых провайдеров		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
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	
обязательный	обязательный	обязательный
СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности здания (например, BREEM или LEED)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация

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 предоставляет 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

По итогам 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве перешагнул отметку в 16 млн м² и составил 16,3 млн м², из которых 25% офисных площадей соответствуют классу А и 75% – классу В.

В 2017 году было введено 408 тыс. м², что на 28% выше аналогичного показателя за 2016 г. Многие девелоперы в начале года осторожно оценивали перспективы рынка и не спешили с вводом в эксплуатацию новых бизнес-центров. Однако, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая выражалась в снижении доли вакантных площадей, стабильном спросе и повышении ставок аренды в отдельных деловых районах, девелоперы завершили во 2-м полугодии строительство планируемых объектов. В результате этого основной объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей был отмечен в IV квартале – 312 тыс. м², или 77% от общего объема введенных в эксплуатацию площадей в 2017 году.

Небольшой объем ввода в эксплуатацию новых офисных площадей на фоне стабильного спроса положительно сказался на уменьшении доли вакантных площадей. Для объектов класса А доля вакантных площадей в целом по Москве снизилась на 3,6 п. п. по сравнению с IV кварталом 2016 г. и составила 17,1%, что соответствует 709 тыс. м². В офисах класса В доля вакантных площадей снизилась на 3,9 п. п. и составила 11,5%, или 1,4 млн м². Снижение объясняется закрытием ряда крупных сделок в Павелецком деловом районе и в ММДЦ «Москва-Сити».

В 2017 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах класса А произошло:

- На юге Садового кольца за счет ряда крупных сделок в таких БЦ, как «Оазис» и «Аквамарин», а также ряда небольших сделок в других бизнес-центрах данного района с рынка ушло около 65 тыс. м² офисных площадей.
- Несмотря на ввод в эксплуатацию в 2017 г. около 77 тыс. м² новых офисных площадей в составе бизнес-центра «IQ-квартал», которые практически сразу были приобретены АИЖК, доля вакантных площадей в ММДЦ «Москва Сити» за год снизилась на 5 п. п. и составила 12,9%, или 112 тыс. м².
- На севере Садового кольца за счет ряда сделок в таких бизнес-центрах, как «Саммит», «Эрмитаж», доля вакантных площадей уменьшилась на 7 п. п. и составила 39 тыс. м², что соответствует доли свободных площадей равной 10,4%.

Спрос

IV квартал 2017 г. выдался очень активным в части заключения сделок на рынке качественной офисной недвижимости: почти 45% от всего объема сделок в 2017 году было заключено в IV квартале 2017 г. Как результат совокупный объем сделок за 2017 г. приблизился к 1 млн. м² и составил 964 тыс. м². Общий объем чистого поглощения в офисах класса А и В вырос на 15% по сравнению с 2016 г. и составил 657 тыс. м². Во II половине 2017 г. многие арендаторы, видя стабилизацию рынка качественной офисной недвижимости, стремились заключить договора аренды на выгодных условиях, пока

¹² Источник информации: <http://www.knightfrank.ru>, <http://www.colliers.com>

ставки аренды не начали активно расти, а в след за ними изменяться и другие условия аренды.

В отличие от прошлых лет, когда был четко виден профиль компаний, которые наиболее активны на рынке, в 2017 г. активность компаний из различных секторов экономики в части аренды и покупки офисов распределялась равно мерно. Доля компаний банковского и финансового сектора, секторов технологий/ медиа /телекоммуникации и производство, некоммерческие организации и компаний, предоставляющих услуги для бизнеса (сектор B2B) составила 14–15%.

По итогам 2017 г. 75% от всего объема сделок с качественной офисной недвижимостью совершалось за пределами Садового кольца. Данный показатель превышает на 8 п.п. показатель 2016 г., когда объем сделок за пределами Садового кольца составлял 67%.

Благодаря хорошей транспортной доступности, которая улучшилась за счет запуска Московского центрального кольца, и наличию достаточного объема предложения качественных офисных центров сделки по новой аренде сформировали район Третьего транспортного кольца, как один из самых востребованных среди арендаторов: более 50% от всего объема сделок по новой аренде пришлось на офисные центры, расположенные в районе ТТК. Офисные центры, расположенные за МКАД остаются мало востребованными среди арендаторов. Доля сделок в офисных центрах, расположенных за пределами МКАД остается менее 10%.

Вакантность

По итогам 2017 г. снижение объемов нового строительства и восстановление стабильного спроса оказали влияние на сокращение доли невостребованных помещений.

В течение 2017 г. уровень свободных площадей снизился во всех классах. В классе А доля пустующих помещений по сравнению с началом года уменьшилась на 3,7 п.п. и на конец декабря составила 16,6%

Но наибольшее снижение показателя в течение года зафиксировано в объектах класса В+. Благодаря увеличению объемов чистого поглощения и низкому вводу новых объектов доля пустующих помещений здесь по сравнению с началом года уменьшилась на 4,3 п.п. На конец декабря показатель составил 14,5%. В объектах класса В+ снижение уровня вакантных площадей на протяжении всего года было равномерным.

Снижение объема вакантных площадей было зафиксировано практически на всех субрынках Москвы. В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов на конец декабря 2017 г. составила около 186 тыс. кв. м. В течение последнего квартала уровень свободных площадей снизился на 3,6 п.п. и достиг 15,9%.

Ставки

На протяжении 2015 и 2016 гг. запрашиваемые ставки аренды, номинированные в рублях, на офисные помещения Москвы снижались. В 2017 г. ставки аренды стабилизировались, продолжив снижаться по ряду офисных зданий с характерно высоким уровнем вакантных площадей.

Коррекция средневзвешенного показателя запрашиваемой арендной ставки в течение года была обусловлена изменением структуры предложения, связанной с выходом на рынок новых объектов и уходом офисных помещений в результате закрытия ряда крупных сделок.

Если в 2016 г. собственники готовы были предлагать коммерческие условия ниже, чем на старте переговорного процесса, то в 2017 г. дисконт на ставку аренды сократился.

- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офисов класса А составляет \$425/м²/год в рублях – 25 090 руб./м²/год.
- Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для офисов класса В+/- составляет \$217/м²/год, в рублях – 12 710 руб./м²/год.

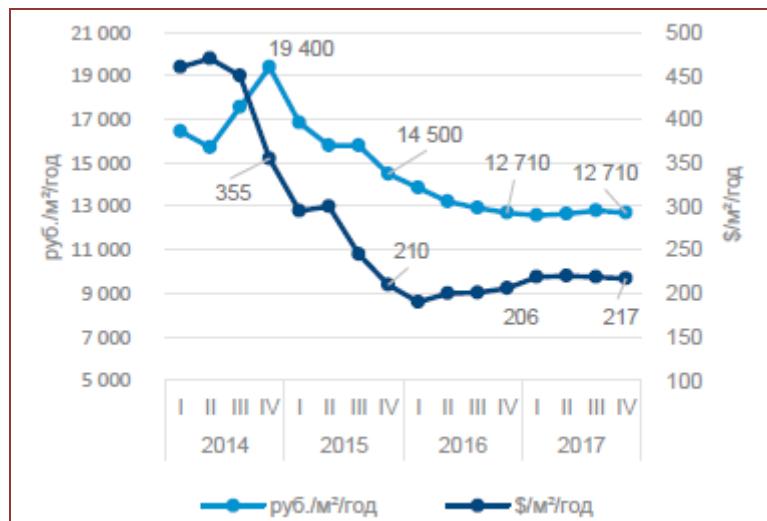


Рис. 3.3-1 Динамика приведенной базовой ставки аренды, класса B +/-¹³

Выводы и прогноз развития

- В 2018 –2020 гг. ожидается низкий уровень строительной активности общим объемом 1 млн кв. м офисных площадей с соответствующей тенденцией к снижению уровня вакансии.
- По итогам года в зависимости от класса (А, В+/-) и местоположения БЦ доля вакантных площадей может варьироваться 12,3 % - 16,9%.
- Низкие объемы нового строительства, частичная заполненность объектов, находящихся в стадии строительства, а также растущий спрос со стороны потенциальных арендаторов и покупателей на офисные помещения, обеспечат дальнейшее снижение вакантности, в результате чего уровень вакантных площадей может достигнуть 8,8%.
- Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы могут вырасти в 2018 году на 3–5%.

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

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

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

¹³ Источник информации: <http://www.colliers.com>

Передаваемые права

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

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

Финансовые условия

Все платежи по сопоставимым объектам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Если условия финансирования сделки с объектом нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки), то в таком случае необходим анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

Финансовые условия свершившейся сделки для сопоставимых объектов могут отличаться такими параметрами как: коэффициентом ипотечной задолженности, процентной ставкой, сроком кредита, амортизационными и «шаровыми» выплатами, платой за финансирование и т.д. Корректировка на финансовые условия применяется в тех случаях, когда подобранные для сравнения объекты были проданы на рынке, и у Оценщика есть достоверные данные об условиях финансирования данной сделки.

Условия продажи

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

Снижение цены в процессе торгов

Поскольку информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном своем количестве является закрытой и не разглашается третьим лицам, для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на объекты – аналоги. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг» (среднее значение доверительного диапазона).

Таб. 3.3-1 Скидка на торг

Объекты	Продажа
Высококлассные офисы (Офисы классов А,В)	9,7%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2017.стр.273

Местоположение объекта и транспортная доступность

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

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

Таб. 3.3-2 Поправочный коэффициент на расположение по районам

Показатель	Среднее значение
Удельная цена	
Культурный и исторический центр	1,0
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80
Спальные микрорайоны среднестажной застройки	0,74
Окраины городов, промзоны	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,74
Удельная арендная ставка	
Культурный и исторический центр	1,0
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,80
Спальные микрорайоны среднестажной застройки	0,74
Окраины городов, промзоны	0,61
Районы крупных автомагистралей города	0,74

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2017.стр.139

Таб. 3.3-3 Поправочный коэффициент на расположение относительно «красной линии»

Показатель	Среднее значение
Удельная цена	
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80
Удельная арендная ставка	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2017.стр.158

Таб. 3.3-4 Поправочный коэффициент на расположение относительно остановок общественного транспорта

Показатель	Среднее значение
Удельная цена	
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении	1,17

Показатель	Среднее значение
от остановок	
Удельная арендная ставка Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,18

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2017.стр.162

Таб. 3.3-5 Поправочный коэффициент на доступ к объекту

Показатель	Среднее значение
Удельная цена	
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,78
Удельная арендная ставка	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2017.стр.168

Площадь

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

Корректировка на площадь определена на основании данных опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2017.стр.184.

Таб. 3.3-6 Зависимость стоимости продажи от общей площади

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

Состояние внутренней отделки

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

Таб. 3.3-7 Поправочный коэффициент на качество отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,92	0,96	0,94
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка,	1,04	1,09	1,06

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)			
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,17	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,13	1,10

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-ryntka>, Статистика рынка на 01.01.2018 г.

Ставки капитализации

На дату оценки ставка капитализации для офисных объектов составляет 9-13%. Это адекватно отражает уровень риска инвестиций и, соответственно, требуемую доходность в рассматриваемом секторе рынка недвижимости.

Таб. 3.3-8 Ставки капитализации

Значение, %	Источник информации
10,5-12	Информационно-аналитический бюллетень RWAY, № 276, март 2018 г.
9-13	https://statrielt.ru/statistika-ryntka , Статистика рынка на 01.01.2018 г
10	Cushman & Wakefield
9,5	Строительная газета (https://www.stroygaz.ru/publication/item/bez-ryvkov-i-padeniy/)
9-10,5	JLL (https://www.retail-loyalty.org/news/riteyery-aktivnee-drugikh-investirovali-v-nedvizhimost-v-2018-godu/)
9,25-9,75	Knight Frank (http://www.knightfrank.ru/research/-2017-5198.aspx)

Операционные расходы

Таб. 3.3-9 Процент операционных расходов

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,34	0,26
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,33	0,25
3	Складские помещения и здания	0,15	0,26	0,20
4	Производственные помещения и здания	0,17	0,32	0,24

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-ryntka>, Статистика рынка на 01.01.2018 г

Сроки экспозиции

Таб. 3.3-10 Типичные для рынка сроки продажи зданий и помещений

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

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-ryntka>, Статистика рынка на 01.01.2018 г.

Прибыльность инвестиций

Таб. 3.3-11 Прибыльность инвестиций в новое строительство объектов недвижимости

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Жилые здания	0,08	0,15	0,11
2	Торговые помещения и здания	0,07	0,11	0,09
3	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,06	0,10	0,08
4	Складские помещения и здания	0,05	0,12	0,08
5	Производственные помещения и здания	0,04	0,09	0,06
6	Сельскохозяйственные здания и строения на землях сельскохозяйственного назначения	0,07	0,18	0,12

Источник: <https://statrealt.ru/statistika-rynka>, Статистика рынка на 01.01.2018 г.

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

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

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

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

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

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

В таблице приведены цены предложений сходных объектов недвижимости.

Таб. 3.3-12 Цены предложений зданий /помещений

№	Адрес объекта	Фото	Площадь, кв. м	Стоимость продажи, руб./кв.м.	Включает ли цена продажи НДС	Комментарии	Источник
1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5, метро Павелецкая, 10 минут пешком		3 000	170 000	Да	Класс: В+ Этажность: 5 Инженерные системы: Вентиляция - приточно-вытяжная Кондиционирование – центральное Телекоммуникации - интернет/телефония Есть открытая охраняемая стоянка	https://www.cian.ru/sale/commercial/154581817/ тел. (916) 651 67 56
2	Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шухова, 14, метро Шаболовская, 6 минут пешком		12 223	163 151	Да	Деловой Центр Шухова 14 Класс: В+ Этажность: 7 Современная отделка, система центрального кондиционирования и вентиляции, пожарная сигнализация, лифты OTIS, видеонаблюдение территории и холлов зданий, системы контроля доступа,	https://www.cian.ru/sale/commercial/156039483/ тел. (925) 507 91 66

№	Адрес объекта	Фото	Площадь, кв. м	Стоимость продажи, руб./кв.м.	Включает ли цена продажи НДС	Комментарии	Источник
						дизайн отделка лобби, переговорные комнаты с современным оснащением, наземный паркинг на 70 машиномест.	
3	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Москва, улица Ленинская Слобода, 19, ст.м. Автозаводская, 3 мин. пешком		16 000	180 000	Да	Класс: В+ Этажность: 7 Общая площадь: 5 897 кв.м. Год постройки: 2006 Вентиляция - приточно-вытяжная Кондиционирование – центральное Телекоммуникации - интернет/телефония Наличие парковочных мест	http://fortexgroup.ru/bc/omega-plaza/ тел. +7 (495) 256-44-90
4	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Павелецкий проезд, 5С1, метро Павелецкая, 10 минуты пешком		25 000	150 000	Да	Класс: В+ Этажность: 8 Год постройки: 2013 Вентиляция - приточно-вытяжная Кондиционирование – центральное Телекоммуникации - интернет/телефония Наличие подземной и наземной парковки Помещения без отделки	https://www.cian.ru/sale/commercial/177267011/ тел. (926) 76 27

Цены экспозиции варьируются от 150 тыс. руб. до 180 тыс. руб./кв.м.

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

- На сегодняшний день общий объем предложения офисных площадей в Москве составляет 16,3 млн м².
- В 2017 г. объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составил 408 000 м², превысив показатель предыдущего года на 28%.
- Совокупный объем спроса в 2017 г. превысил 964 тыс. м², увеличившись относительно показателя за предыдущий год на 32%. На увеличение объема сделок по аренде и продаже повлияли благоприятные рыночные условия – сниженные ставки аренды и цены продаж, наличие выбора в размере и локации офисных помещений, а также общая стабилизация экономической ситуации.
- Объем продаж офисных площадей увеличивается на протяжении последних двух лет.
- Цены продаж качественных офисных помещений Москвы в экспонируемых на рынке объектах в течение 2017 г. оставались стабильными и существенно не изменились относительно уровня 2016 г.
- По итогам года в зависимости от класса (А, В+/-) и местоположения БЦ доля вакантных площадей может варьироваться 12,3 % - 16,9%.
- На протяжении 2015 и 2016 гг. запрашиваемые ставки аренды, номинированные в рублях, на офисные помещения Москвы снижались. В 2017 г. ставки аренды стабилизировались, продолжив снижаться по ряду офисных зданий с характерно высоким уровнем вакантных площадей.
- Средние скидки при торге составили -9,7%.
- В районе расположения объекта цены продаж офисов класса В+/- варьируются в диапазоне 150 000 – 180 000 руб./кв.м (с учетом НДС).
- Ставки капитализации установились на уровне 9-13%.
- Операционные расходы достигают 33% от потенциального дохода.
- Срок экспозиции составляет 4-9 месяцев.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

Модель анализа наиболее эффективного использования представлена ниже.



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

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

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

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

- участка) - путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;
- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
 - многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
 - пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

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

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

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

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

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

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

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

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций)

возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов.

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

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

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

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

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

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

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

5. ОПИСАНИЕ ОЦЕНКИ

ПРОЦЕССА

5.1 Общие понятия оценки

5.2 Методология оценки

5.3 Выбор используемых подходов и методов

5.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

В данном Отчете используются следующие определения терминов:

1. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
 2. **Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:**
 - a) **Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
 - b) **справедливая стоимость объекта оценки** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляющейся на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.
- На основании вышеприведённых определений справедливой и рыночной стоимости, можно сделать вывод об их тождественности, поэтому далее по тексту будет использоваться рыночная стоимость как эквивалентная.
- c) **инвестиционная стоимость объекта оценки** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций;
 - d) **ликвидационная стоимость объекта оценки** - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;
 - e) **Под кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных

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

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

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

11. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
12. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
13. **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
14. **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм (ожидаемых доходов).
15. **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
16. **Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:
 - право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
 - право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
 - право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
 - право отдавать имущество в залог.
17. **Передача права собственности** - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
18. **Аренда** - юридически оформленное 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 мультиплексора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов. Основополагающим 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 мультиплексором (BPM), также известным как мультиплексор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на BPM, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и затратного подхода, поскольку показатель BPM 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 (воспроизведение или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда оцениваются земельные участки, застроенные объектами капитального строительства, при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют), есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

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

5.3. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

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

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфическом 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. Москве 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 «В+», помещения которого заполнены на 70% (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 **16 260,44 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 аренды¹⁴

Арендатор	№ Договора аренды	Арендуемая площадь, кв.м.	Ставка в руб за кв.м в год	Ежемесячный платеж	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.	31.10.2018
Инвариант	A16-10-03	31,2	6 346,15	16 500 р.	31.07.2018
ЕвроИнжениринг	A15-11-03	68,74	20 765,00	118 948,75 р.	31.08.2018
Флейшман ХВ	A17-11-03	41,8		52 250,00 р.	31.10.2018
Созидание и Развитие	A17-08-05	447,8	18 000,00	671 700,00 р.	31.08.2018
Экстрафрэш	A15-07-30/1	14,45		20 000,00 р.	30.04.2018
ИП Орлова	A16-11-04	10,65		16 500,00 р.	30.09.2018
Жаровня	A16-10-07	360,23	25 665,27	538 858,60 р.	30.09.2018
Русбытхим	A17-03-04	428,87	18 500,00	691 174,60 р.	31.03.2020
ВекторСтрой	A17-11-02	415,9	15 800,00	571 601,67 р.	31.10.2018
Ардера Эстейт	A18-02-01	250,3	19 350,00	427 608,75 р.	28.02.2021
КРИТ Консалт	A17-11-04	128,6	19 000,00	215 617,00 р.	30.11.2018
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.	31.12.2018
ВилЛэнд (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
Экотехстрой	A15-08-04/01	14,8		28 000,00 р.	30.04.2018
ОТЭК	A17-03-05	138,9	19 500,00	237 712,50 р.	31.01.2019
МЛК	A16-08-01	49,3	20 475,00	84 118,13 р.	31.07.2018
Нетвелл	A15-08-13/1	247,8	22 760,29	490 000,00 р.	31.05.2018
НЕТВЕЛЛ	A15-02-13	228	21 500,00	420 500,00 р.	31.10.2018
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
Орта Медиа	A17-02-01	280,2	21 150,00	513 853 р.	31.12.2018
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	21 150,00	825 086,25 р.	30.09.2018
Центр Программ Лояльности	A17-08-01	195,9		355 850,00 р.	19.11.2018
Беб3Гел	A13-07-11	1		5 000,00	н/ср
ФОРСАЙТ	A17-06-02	520,4	19 000,00	866 975,00 р.	30.06.2020
M+B Рус	A14-07-4	470,4	20 000,00	834 000,00 р.	22.06.2018
Арсенал Плюс	A17-10-03	72,8		109 200,00 р.	30.09.2018
ЕСИ	A13-07-10	561,3	18 165,00	889 677,72 р.	31.07.2019
НПЦ "ЮЛЭКС"	A16-06-02	81,1	18 500,00	125 030,00 р.	28.02.2019
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	860 325,00 р.	31.08.2018
Прайм Тайм Форумс	A17-01-02	156,45	19 267,02	251 193,75 р.	30.11.2018

¹⁴ По данным Заказчика

Арендатор	№ Договора аренды	Арендуемая площадь, кв.м.	Ставка в руб за кв.м в год	Ежемесячный платеж	Срок аренды
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.	31.10.2018
Созидание и Развитие (юр. Адрес)	A16-11-03	7,4	18 000,00	11 100,00 р.	31.08.2018
ИДС Боржоми	A17-11-01	601,3	18 400,00	969 994,00 р.	30.11.2020
ИДС Боржоми	A17-10-04	252,8		387 626,67 р.	30.09.2018
ИНЖЭЛЕКТРОСТРОЙ	A17-10-02	460,9		630 851,67 р.	30.09.2018
Боржоми	A16-09-03	1 315,40	18 400,00	2 116 946,67	30.09.2019
ГетТакси Рус	A17-09-02	1 398,50		2 322 292,98 р.	31.10.2020
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
ГетТакси Рус	A17-08-04	352,4	19 500,00	596 650,00 р.	31.05.2020
ФГБУ «Главрыбвод»	A17-09-01	978,9	20 303,00	1 844 961,00 р.	31.08.2018
СР-Бухгалтерия	A15-12-01	352,3	18 900,00	554 872,50 р.	30.09.2018
Созидание и Развитие	A15-12-02	1 348,90	18 900,00	2 184 517,50 р.	30.09.2018
АТБ	П-14-07-28	1,00	-	5 000,00 р.	31.03.2018 ¹⁵
Райффайзен	ДА-17	1,00	-	5 000,00 р.	н/ср
Триар	A13-08-11	1,00	-	4 000,00 р.	31.03.2018 ¹⁶
Триар	A13-08-11	1,00	-	4 000,00 р.	31.03.2018 ¹⁷
Триар	A13-08-11	1,00	-	9 000,00 р.	31.03.2018 ¹⁸
Почтовые технологии		1,00	-	2 500,00 р.	н/ср
БИНС	A14-12-31	4,00	-	100 000,00 р.	н/ср
СБЕРБАНК	A16-03-02	1,00	-	5 000,00 р.	н/ср

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 апреля 2023 г. включительно) с шагом расчета 1 год.

6.1.3. Определение темпа роста арендной ставки и уровня загрузки площадей

На основании проведенного анализа фактических и среднерыночных ставок аренды можно сделать вывод об их соответствии, при этом фактические ставка аренды приближаются к среднему уровню указываемых аналитиками диапазонов¹⁹.

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 2020 года и по истечении срока действия будут пролонгированы, при построении прогнозируемого денежного потока в части изменения стоимости аренды учитывались темпы роста ставок.

¹⁵ По данным Заказчика данный договор будет пролонгирован

¹⁶ По данным Заказчика данный договор будет пролонгирован

¹⁷ По данным Заказчика данный договор будет пролонгирован

¹⁸ По данным Заказчика данный договор будет пролонгирован

¹⁹ см. п. 3.2.2. «Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы»

- Рост арендных ставок в прогнозный период был принят на основе информации о предполагаемой индексации арендной платы офисной недвижимости, значения которой были получены из Справочника оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода / Под общей ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2017.стр.159 на уровне 4,8% в год.
- Прогнозирование темпа роста арендных ставок в постпрогнозный период принимались на уровне инфляции потребительских цен в размере 2%²⁰.
- 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

Апрель 2018 - апрель 2019 гг.	Апрель 2019 - апрель 2020 гг.	Апрель 2020 - апрель 2021 гг.	Апрель 2021 - апрель 2022 гг.	Апрель 2022 - апрель 2023 гг.	Постпрогнозный период
70%	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:

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

$ПВД_i$ – 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
Апрель 2018 - апрель 2019 гг.	28 526,10	16 260	463 847 026
Апрель 2019 - апрель 2020 гг..	28 526,10	17 041	486 111 683
Апрель 2020 - апрель 2021 гг.	28 526,10	17 859	509 445 044
Апрель 2021 - апрель 2022 гг.	28 526,10	18 716	533 898 406
Апрель 2022 - апрель 2023 гг.	28 526,10	19 615	559 525 529
Постпрогнозный период	28 526,10	20 007	570 716 040

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.

²⁰ http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Таб. 6.1-4 Расчет действительного валового дохода

Период	Потенциальный валовый доход, руб.	Сданная площадь, кв.м	Уровень загрузки	Действительный валовый доход, руб.
Апрель 2018 - апрель 2019 гг.	463 847 026	20 038	70%	325 825 621
Апрель 2019 - апрель 2020 гг..	486 111 683	21 395	75%	486 111 683
Апрель 2020 - апрель 2021 гг.	509 445 044	22 821	80%	407 556 035
Апрель 2021 - апрель 2022 гг.	533 898 406	24 247	85%	453 813 645
Апрель 2022 - апрель 2023 гг.	559 525 529	24 247	85%	475 596 700
Постпрогнозный период	570 716 040	24 247	85%	485 108 634

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 25%²¹.

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
Апрель 2018 - апрель 2019 гг.	325 825 621	81 456 405	244 369 216
Апрель 2019 - апрель 2020 гг..	486 111 683	91 145 941	273 437 822

²¹ Источник информации: Statrielt.ru на 01.01.2018 г. (среднее значение диапазона)

Период	Действительный валовый доход, руб.	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход, руб./год
Апрель 2020 - апрель 2021 гг.	407 556 035	101 889 009	305 667 026
Апрель 2021 - апрель 2022 гг.	453 813 645	113 453 411	340 360 234
Апрель 2022 - апрель 2023 гг.	475 596 700	118 899 175	356 697 525
Постпрогнозный период	485 108 634	121 277 159	363 831 476

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:

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

R_{bp} – безрисковая ставка дохода;

$\sum R_{pi}$ – 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 ²² , %
Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на дату оценки (%) годовых)	6	7,21

Таким образом, безрисковая ставка по состоянию на дату оценки составила, округленно – 7,21% 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 месяцам.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

²² Источник: <https://www.cbr.ru/>

$$\Pi_{ликв.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{безриск})^{CР.ЭКСП/12МЕС}}, \text{ где:}$$

$I_{безриск}$ – безрисковая ставка;

$C_{эксп}$ – 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:

Таб. 6.1-8 Расчет поправки на ликвидность

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	7,21%
Срок экспозиций, мес.	6
Поправка на низкую ликвидность, %	3,42%

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	7,21%
Премия за риск инвестирования отрасль	0,5%
Премия за риск, связанный с низкой ликвидностью	3,42%
Премия за риск, связанный со спецификой данного объекта недвижимости	0,5%
Ставка дисконтирования по методу кумулятивного построения для долларовых потоков, округленно	11,63%

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

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	61
Норма возврата капитала, округленно	0,105%

Тогда ставка капитализации составит 11,73%.

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:

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

V_{mek} – текущая стоимость реверсии,

NOI – 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%²³.

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:

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

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.

²³ http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

Таб. 6.1-12 Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков²⁴

Параметр	Базовые показатели	Апрель 2018 - апрель 2019 гг.	Апрель 2019 - апрель 2020 гг.	Апрель 2020 - апрель 2021 гг.	Апрель 2021 - апрель 2022 гг.	Апрель 2022 - апрель 2023 гг.	Постпрогнозный период
Темпы рост арендной ставки в год, %		0,0%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	2,0%
Средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды, руб./кв.м/год без НДС		16 260	17 041	17 859	18 716	19 615	20 007
Общая площадь бизнес центра, кв.м	28526,1	28 526,10	28 526,10	28 526,10	28 526,10	28 526,10	28 526,10
Потенциальный валовый доход, руб., без НДС		463 847 026	486 111 683	509 445 044	533 898 406	559 525 529	570 716 040
Сданная площадь, кв.м		20 037,93	21 395,00	22 821,00	24 247,00	24 247,00	24 247,00
Коэффициент загрузки площадей, %		70%	75,0%	80,0%	85,0%	85,0%	85,0%
Потери от недозагрузки, %		30%	25,0%	20,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Действительный валовый доход от аренды, руб., без НДС		325 825 621	364 583 762	407 556 035	453 813 645	475 596 700	485 108 634
Операционные расходы	25,0%	81 456 405	91 145 941	101 889 009	113 453 411	118 899 175	121 277 159
Чистый операционный доход, руб./год		244 369 216	273 437 822	305 667 026	340 360 234	356 697 525	363 831 476
Ставка дисконтирования, %		11,63%					
Ставка капитализации, %		11,73%					
Темпы роста, %		2,00%					
Стоимость реверсии, руб.							3 737 479 521
Фактор текущей стоимости (Дисконктный множитель)		0,94648	0,84787	0,75953	0,68040	0,60952	0,57689
Дисконтированный денежный поток, руб.		231 289 561	231 839 375	232 164 750	231 582 414	217 413 213	
Текущая стоимость реверсии, руб.							2 156 126 305
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.				3 300 415 618			
Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. без НДС				115 698			

²⁴ Расчеты осуществлены без учёта НДС

Таким образом, рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки составляет 115 698 рублей 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	115 698	1 986 432 278
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	115 698	961 809 889
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	115 698	155 694 935
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	115 698	196 478 516
Итого		28 526,10		3 300 415 618

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 отобранным 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-центра²⁵

№	Адрес объекта	Фото	Площадь, кв. м	Стоимость продажи, руб./кв.м.	Включает ли цена продажи НДС	Комментарии	Источник
1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5, метро Павелецкая, 10 минут пешком		3 000	170 000	Да	Класс: В+ Этажность: 5 Инженерные системы: Вентиляция - приточно-вытяжная Кондиционирование – центральное Телекоммуникации - интернет/телефония Есть открытая охраняемая стоянка	https://www.cian.ru/sale/commercial/154581817/ тел. (916) 651 67 56
2	Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шухова, 14, метро Шаболовская, 6 минут пешком		12 223	163 151	Да	Деловой Центр Шухова 14 Класс: В+ Этажность: 7 Современная отделка, система центрального кондиционирования и вентиляции, пожарная сигнализация, лифты OTIS, видеонаблюдение территории и холлов зданий, системы контроля доступа, дизайн отделка лобби, переговорные комнаты с современным оснащением, наземный паркинг на 70 машиномест.	https://www.cian.ru/sale/commercial/156039483/ тел. (925) 507 91 66
3	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Москва, улица Ленинская Слобода, 19, ст.м. Автозаводская, 3 мин. пешком		16 000	180 000	Да	Класс: В+ Этажность: 7 Общая площадь: 5 897 кв.м. Год постройки: 2006 Вентиляция - приточно-вытяжная Кондиционирование – центральное Телекоммуникации - интернет/телефония Наличие парковочных мест	http://fortexgroup.ru/bc/omega-plaza/ тел. +7(495) 256-44-90

²⁵ 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
4	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Павелецкий проезд, 5С1, метро Павелецкая, 10 минуты пешком		25 000	150 000	Да	Класс: В+ Этажность: 8 Год постройки: 2013 Вентиляция - приточно-вытяжная Кондиционирование – центральное Телекоммуникации - интернет/телефония Наличие подземной и наземной парковки Помещения без отделки	https://www.cian.ru/sale/commercial/177267011/ тел. (926) 76 27

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 содержаться в отчетах и публикациях правительенных 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 собственности²⁶. 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, предопределемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть вызваны особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.),

²⁶ 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 права собственности.

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 апрель 2018 года. Оценка производится по состоянию на 16 апреля 2018 г., соответственно, цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке.

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

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому 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)²⁷, размер скидки на торг для высококлассных офисов (класса А,В), расположенных в Москве, составляет 9,2-10,2%.

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

Тип объекта	Среднее	Доверительный интервал
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5% – 10,5%
Высококлассные офисы (Офисы классов А,В)	9,7%	9,2% – 10,2%
Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,7% – 9,7%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5% – 12,9%

Оценщик принял величину на уторгование от первоначальной стоимости объектов – аналогов №№1-4 на уровне среднего значения (-9,7%).

6. Корректировка на тип объекта

Объект оценки представляет собой отдельно стоящие здания, подобранные аналоги №№2,4 – встроенные помещения.

Корректировка на тип объекта введена для объектов-аналогов №№2,4 на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей)²⁸ на уровне 5,3%.

²⁷ Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2017.стр.273

²⁸ <http://statrielt.ru>

Таб. 6.2-3 Значение скидок на тип объекта

	Отдельно стоящее 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	0,91	0,97	0,94	0,89	0,95	0,92

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 минутах 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 риелторами, 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 на площадь определена на основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под общей ред. Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2017.стр.184.

Таб. 6.2-4 Масштабный фактор для бизнес-центров

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

Таким образом, размер корректировок для объектов-аналогов №№1-4 составил 0%.

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 используется 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», «Pennsy 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 отсутствует. 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
		Оптимум	8 400
		VIP	10 800
3	http://www.sk-remont.com/vidy-i-stoimost-remonta-pod-kluch/vidy-remonta-nezhlyih-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)	6 215
3	Евроремонт (элит)	10 254

Таким образом, размер корректировки для объекта-аналога №1 составляет 6 215 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	3	24,24%
Объект-аналог №2	3	24,24%
Объект-аналог №3	2	27,27%
Объект-аналог №4	3	24,24%
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 №4
Адрес объекта	Бизнес-парк из 4-х строений класса "В" по адресу: г. Москва, 1-й Дербеневский пер., д. 5	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Павелецкий проезд, 5С1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5	Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шухова, 14	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Москва, улица Ленинская Слобода, 19
Величина предложения, руб./кв. м		150 000	170 000	163 151	180 000
Наличие НДС	нет	да	да	да	да
Корректировка на НДС		18%	18%	18%	18%
Стоимость после корректировки		127 119	144 068	138 264	152 542
Рыночные условия (дата предложения)	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка на рыночные условия		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		127 119	144 068	138 264	152 542
Поправка на торг		-9,7%	-9,7%	-9,7%	-9,7%
Стоимость после корректировки		114 788	130 093	124 852	137 746
ОСЗ/помещение	ОСЗ	ОСЗ	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение
Корректировка на ОСЗ		0%	5,3%	0%	5,3%
Стоимость после корректировки		114 788	136 988	124 852	145 046
Местоположение	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		114 788	136 988	124 852	145 046
Общая площадь, кв. м	28 526,1	25 000,0	3 000,0	12 223,0	16 000,0
Корректировка на общую площадь		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		114 788	136 988	124 852	145 046
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		114 788	136 988	124 852	145 046
Наличие охраны	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие охраны		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		114 788	136 988	124 852	145 046
Наличие системы кондиционирования помещений	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие системы кондиционирования		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		114 788	136 988	124 852	145 046
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		114 788	136 988	124 852	145 046
Наличие организованной парковки	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка на наличие парковки		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		114 788	136 988	124 852	145 046
Наличие телефонной связи	есть	есть	есть	есть	есть

Параметры	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Корректировка на телефонизацию		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки		114 788	136 988	124 852	145 046
Состояние объекта	Состояние, готовое к эксплуатации класс "В"	Без отделки	Готов к эксплуатации	Готов к эксплуатации	Готов к эксплуатации
Корректировка на состояние объекта, руб.		6 215	0	0	0
Стоимость после корректировки		121 003	136 988	124 852	145 046
Стоимость 1 кв. м объекта-аналога после внесения корректировок, руб.		121 003	136 988	124 852	145 046
Итоговая стоимость 1 кв. м для объекта оценки, руб. без НДС			131 757		

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 131 757 руб./кв.м. без учета НДС.

Стоймость 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	131 757	2 262 144 232
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	131 757	1 095 306 755
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	131 757	177 305 013
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	131 757	223 749 255
Итого		28 526,10		3 758 505 255

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	-	1 986 432 278	50	2 262 144 232	50	2 124 288 000
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	-	961 809 889	50	1 095 306 755	50	1 028 558 000
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	-	155 694 935	50	177 305 013	50	166 500 000
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	-	196 478 516	50	223 749 255	50	210 114 000
Итого			3 300 415 618		3 758 505 255		3 529 460 000

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

3 529 460 000 руб.

(Три миллиарда пятьсот двадцать девять миллионов четыреста шестьдесят тысяч) 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 зависят 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 16 апреля 2018 г. составляет без НДС, округленно:

3 529 460 000 руб.

(Три миллиарда пятьсот двадцать девять миллионов четыреста шестьдесят тысяч рублей,

что по курсу Банка России на дату определения стоимости составляет²⁹:

57 453 000 долл. США

(Пятьдесят семь миллионов четыреста пятьдесят три 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	3 529 460 000	57 453 000
1	Строение 1: д. 5	17 169,1	2 124 288 000	34 580 000
2	Строение 2: д. 5 стр. 2	8 313,1	1 028 558 000	16 743 000
3	Строение 3: д. 5 стр. 4	1 345,7	166 500 000	2 710 000
4	Строение 4: д. 5 стр. 5	1 698,2	210 114 000	3 420 000

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

Трощенко Т.Б.

Кунаева С.Н.



17 апреля 2018 г.

²⁹ Курс ЦБ на дату оценки составляет 61,4311 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 аренды.

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



Свидетельства о членстве в СРО оценщика



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

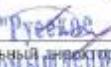


Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)

ул. Ленинская Слобода,
д. 26, г. Москва, 115280

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

ИНН 7728178835

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

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001750-1

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кунаевой Светлане Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 2020 г.



000121 - KA1

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Объект-аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/commercial/177267011/>

Портал... Mail.Ru... электри... Прода... Свобод... Бизнес... Купить... Прода... Прода... Прода... + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЮАО > Даниловский > метро Павелецкая > 2-й Павелецкий проезд.

Бизнес центры Торговые центры

Недавно просмотрено 13 просмотров, 0 за сегодня

Офис (B+), 25 000 м²

в бизнес-центре «Riverdale (Ривердейл)»
Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Павелецкий проезд, 5С1 [На карте](#)

▲ Павелецкая, 10 мин. на транспорте

В избранное Пожаловаться

3 750 000 000 ₽

150 000 ₽ за м²

PRO PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел Агентство недвижимости 1655 Опубликовано

+7 926 917-76-27 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН Написать сообщение

АртЦВЗ м. Саларьево РЕКЛАМА Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе. Тел.: (495) 374-55-99

Старт продаж! Проектная декларация на рекламируемом сайте

Реклама Торговые помещения - лучшая цена! Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. Специальные цены в апреле! От 199 000 руб./м² Тел.: (495) 646-10-07

Бизнес-центр Riverdale (Ривердейл)

Год постройки	2013	Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее	Площадь участка	4 га
Общая площадь	25 131,8 м ²	Линия домов	Первая

- ❖ Приточная вентиляция
- ❖ Центральное кондиционирование
- ❖ Центральное отопление
- ❖ Спринклерная система пожаротушения

Объект-аналог №2

<https://www.cian.ru/sale/commercial/154581817/>

Здание (B+), 3 000 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5 [На карте](#)

▲ Павелецкая, 11 мин. пешком

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)

БАНК ЗЕНИТ
БАНКОВСКАЯ ГРУППА ХОЛДИНГ

510 000 000 ₽ [▼](#)

170 000 ₽ за м²

Ипотека от
от 4 548 727 ₽/мес
*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

PRO
ID 479583

+7 916 651-67-56
+7 910 453-88-81

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



[12 фото](#)



ЦИАН ID 479583

Площадь **3 000 м²** Этажность **5 этажей** Класс **B+** Год постройки **2004**

<https://www.cian.ru/sale/commercial/154581817/>

510 000 000 ₽ [▼](#)

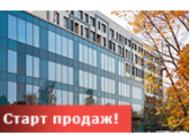
170 000 ₽ за м²

PRO
ID 479583

+7 916 651-67-56
+7 910 453-88-81

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



ApartVille м.Селигерская
Продажа торговых помещений
супермаркет, медицинский
Тел.: (495) 374-55-99

Старт продаж!

Проектная декларация на рекламируемом сайте



RIVERDALE
Бизнес-центр

LOFT - офисы в новом БЦ.
Продажа оф-в и ПСН в БЦ
Павелецкая наб. От 107 т./к.
Готовность 100%. Акция! О-
подарок.
Тел.: (495) 120-00-38

Площадь **3 000 м²** Этажность **5 этажей** Класс **B+** Год постройки **2004**

Продается часть здания (61,48%). Назначение - офисный центр. Техническое оснащение: центральная вентиляция и кондиционирование; ИТП; разрешенная эл. мощность 630 кВА; система пожарной сигнализации и оповещения; гидрантная, спринклерная и газовая системы пожаротушения; система охранной сигнализации, видеонаблюдения (внутреннего и внешнего) и допуска (постажного) с выводом на центральный пост; серверные и СКС; АТС, интернет через оптико-волоконные кабели. Договор аренды земли со множественностью лиц до 2051 года.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	510 000 000 ₽
Ставка	170 000 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 77 796 610 ₽

Тип сделки **Свободная продажа**

О здании

Год постройки	2004	Высота потолков	3,2 м
Возможное назначение	Бизнес-центр	Состояние	Дизайнерский ремонт
Категория здания	Действующее	Мебель	Нет
Общая площадь	3 000 м ²	Линия домов	Первая
Управляющая компания	ООО "Форт регион"	Площадь участка	0,3 га
Статус участка	В аренде		
Вход	Общий с улицы	Лифты	1
Парковка	Подземная	Количество парковочных мест	18

☒ Приточная вентиляция

☒ Центральное кондиционирование

☰ Центральное отопление

☒ Гидрантная система пожаротушения

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Летниковская ул., 5

▲ Павелецкая, 11 мин. пешком

Объект-аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/commercial/156039483/>

Здание (B+), 12 223 м²

Москва, ЮАО, р-н Донской, ул. Шухова, 14 [На карте](#)

▲ Шаболовская, 6 мин. пешком
▲ Ленинский проспект, 10 мин. на транспорте
▲ Тульская, 10 мин. на транспорте

[В избранное](#) [Сообщить об ошибке](#) [Пожаловаться](#)



Ипотека от
от 17 786 416 ₽/мес
Производственный расчет

[Оставить заявку](#)



11 фото

1 994 200 000 ₽

163 151 ₽ за м²

+7 925 507-91-66

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



Торговые помещения - р.
Продажа временного бизнеса
в открытом ТЦ! Специальная
апартамент! От 199 000 руб./
м2
Тел.: (495) 646-10-07



STREET со входом у метро
Продажа временного бизнеса
площадей в новом ТЦ ул
Собственник. Акция! В ап
на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Площадь Этажность Класс

12 223 м² 7 этажей B+

Продажа от собственника!! Предлагается на продажу Деловой Центр Шухова 14, состоящий из комплекса офисных зданий класса B+, общей площадью 12 223 м², земельный участок в долгосрочной аренде - 9029 м². Деловой центр, действующий, полностью заполнен арендаторами. Месячная выручка составляет около 20 миллионов рублей. Деловой центр расположен в историческом районе Москвы, в непосредственной близости с памятником

104

Отчет 72/2018

<https://www.cian.ru/sale/commercial/156039483/>

Площадь Этажность Класс
12 223 м² 7 этажей B+

Продажа от собственника!! Предлагается на продажу Деловой Центр Шухова 14, состоящий из комплекса офисных зданий класса B+, общей площадью 12 223 м², земельный участок в долгосрочной аренде - 9029 м². Деловой центр, действующий, полностью заполнен арендаторами. Месячная выручка составляет около 20 миллионов рублей.

Деловой центр расположен в историческом районе Москвы, в непосредственной близости с памятником архитектуры Шуховской башней, которой обязан дополнительным вниманием со стороны жителей и гостей Столицы, она же является неким ориентиром на Деловой Центр, поскольку видна на большом удалении.

Удобное расположение: в 5 мин. пешком от м. Шаболовская, Ленинский проспект - 800м, Садовое кольцо - 1300м, ТТК - 1200м.

Современная отделка, система центрального кондиционирования и вентиляции, пожарная сигнализация, лифты OTIS, видеонаблюдение территории и холлов зданий, системы контроля доступа, дизайн отделка лобби, перегородочные комнаты с современным оснащением, наземный паркинг на 70 машиномест.

ИФРАСТРУКТУРА: Современное деловое кафе, спортивный клуб, нотариус, банкомат, платежные терминалы, типография, турагентства, места для прогулок и отдыха, настольный теннис зоны развлечений квесты.

Стоимость объекта 1 690 000 000 рублей. тел. 89255079166

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
[Показать телефон](#)

<https://www.cian.ru/sale/commercial/156039483/>

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Здание, 12 223 м²

Условия сделки

Цена	1 994 200 000 ₽
Ставка	163 151 ₽ за м ²
Налог	НДС включен:
	304 200 000 ₽

Тип сделки Свободная продажа
[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

О здании

Возможное назначение	Свободное	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	12 223 м ²
Статус участка	В аренде		
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	70

Естественная вентиляция
 Местное кондиционирование

1 994 200 000 ₽
163 151 ₽ за м²

✓ PRO
ID 207659
+7 925 507-91-66

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
Торговые помещения - лучшая цена!
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. Специальные цены в апреле! От 199 000 руб./м²!
Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА
STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро.
Собственник. Акция! В апреле 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Торговые помещения - лучшая цена!
Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. Специальные цены в апреле! От 199 000 руб./м²!
Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА
STREET со входом у метро
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро.
Собственник. Акция! В апреле 5% скидка на часть помещений!
Тел.: (495) 646-10-07
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Объект-аналог №4

Омега Плаза 2 (Omega Plaza II) - продажа офисов

Архитектура / отделка
Классификация офисов
Оценка недвижимости
Исследование рынка
Пресс-центр
О компании

№: 33 866

Понравилось 0

Заказать обратный звонок:
Ваш номер телефона:
Удобное время:
Перезвонить Вам

Представление компаний в РОС
Что такое Модуль ОНЛАЙН

Описание здания

Район:	ЮГ	Предлагаемая площадь:	130 - 16300 м ²
Класс:	Класс В+	Цена:	4500 USD за м ²
Тип здания:	Бизнес центр	Состояние:	Выполнится отделка
Общая площадь:	16 300 м ²	Вентиляция:	Центральная система общебиенной приточно-вытяжной вентиляции
Метро:	Автозаводская	Кондиционирование:	Центральная система
Дальность от метро:	5 мин. пешком		
Количество этажей:	6		
Лифты:	3 пассажирских лифта OTIS		
Паркинг:	Гостевой, Стационарный,		

Описание помещений для продажи

Свободные площиади

Аренда офисов в Москве

16000 м²
180 000 ₽/м²

Основная информация:

Площадь	16000 м ²
Этаж	3
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Запросить схему планировки

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел продажи
Телефон:
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

PDF

Получить презентацию

Финансовые условия:

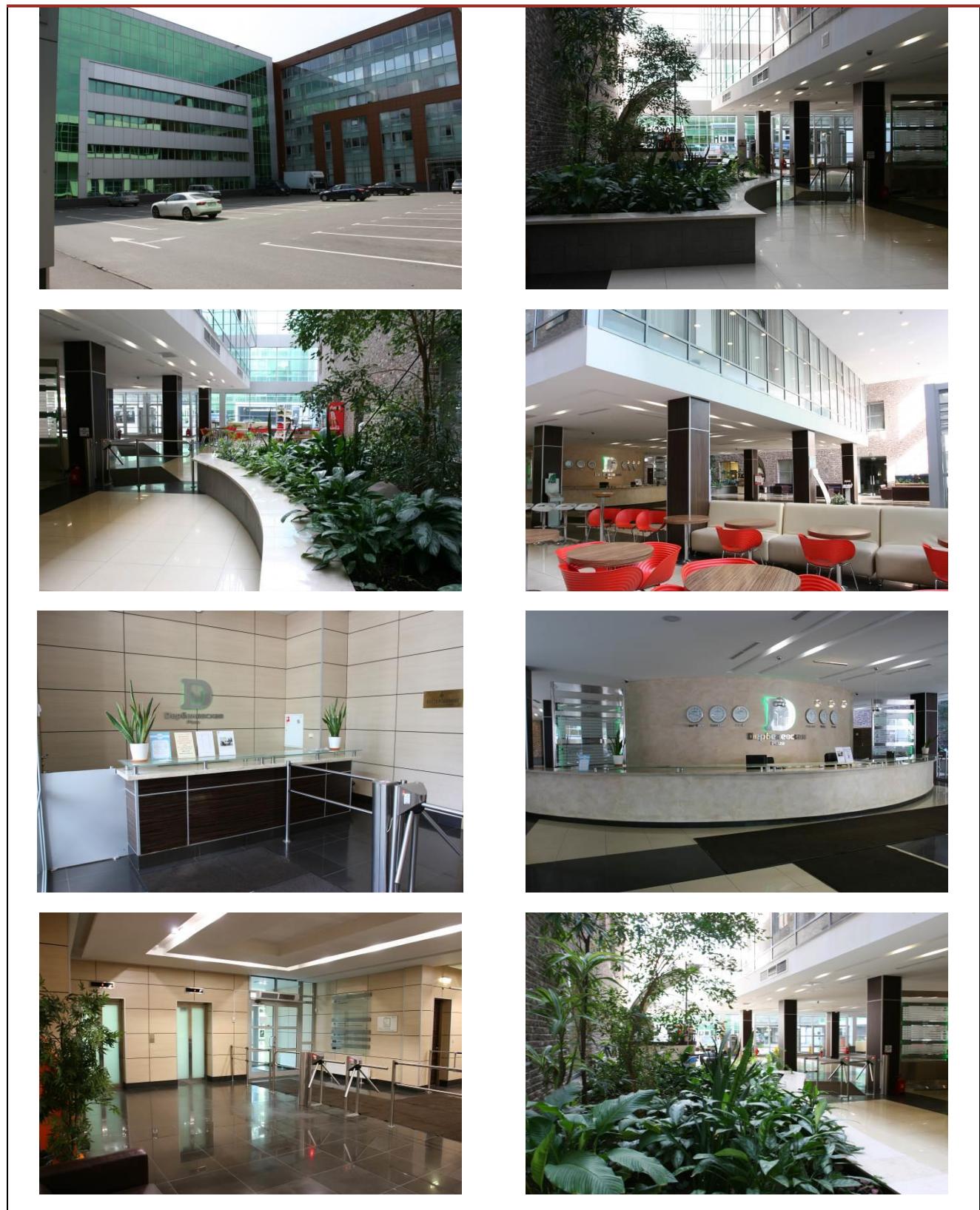
Цена за м ²	180 000 ₽
Налоги	С учетом НДС
Цена продажи	2.88 млрд ₽

Звонок из отдела аренды:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №3





ПРИЛОЖЕНИЕ №4

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАЛАСТРОВАЯ ПЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАЛАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(бланк неподлинной органа регистрации прав)

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:

Записи	(номера паспорта недвижимости)	Всего листов раздела:	Нового раздела:	Всего листов:	Раздел 1
Паспорт № _____ регистрация _____ 15.05.2017 № 77/100/410/2017-4712					
Кадастровый номер:					
Номер кадастрового квартала:				77-05-0001001	
Дата присвоения кадастрового номера:				26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				1809110	
Адрес:	115114 Москва, дер Дербеневский 1-й, д 5, строен 2				
Площадь, м ² :	8313,1				
Назначение:	Нежилое здание				
Наличествует:	Данные отсутствуют				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4-6, а также подземных -				
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	1984				
Год завершения строительства:	1984				
Кадастровая стоимость, руб.:	967620732,01				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:	77-05-0001001-117				
Кадастровые номера помещений, машинно-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, 77-05-0001001-1489,				
Виды разрешенного использования:	Данные о видах разрешенного использования отсутствуют				
Статус земельного участка:	Сведения об объектах недвижимости имеют статус "используемые, право употребления"				
Особые отметки:	Данные о земельном участке отсутствуют				
Получатель выписки:	Саргина Максим Дмитриевич				
ИНЖЕНЕР ПРИОРИТИ	Инженер 2 категория				
	Задов М. Ч.				

Взятыми из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и застройке земельных участков на объекте недвижимости

Anisotropic X-ray scattering by oriented microfibrils

THE EPOCH 2 ALTE GRÖDIN



Запись	Пласт № 15.05.2017 № 77/100-410/2017-4712 Кадастровый номер:	Всего листов реестра 2: 77:05:0001001:1036	Всего разделов: 77:05:0001001:1036	Всего листов выписки
вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта 4.1.3. недвижимости	Архит. г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, стр. 2, часть объекта, этаж 4, комн 1-7, 9, 10, 12-16, общая площадью 623, 56 кв. м. 10.08.2015 77:77:005:77/005/011/2015-687/2	с даты государственной регистрации до 31.05.2018	Опрытное акционерное общество "ОТКРЫТИЕ СТРАХОВАНИЕ", ИНН: 7705103801 Договор аренды земельного участка от 09.06.2015 №А15-05-05; Дополнительное соглашение № 1 от 31.07.2015 к Договору аренды земельного участка от 09.06.2015 №А15-05-05	Архит. г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, стр. 2, часть объекта, эт. 6, ком. VI, ком. I-32, 35 общая площадью 797, 8 кв. м.
вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: 4.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	27.11.2015 77:77:005:77/005/019/2015-424/2	с даты государственной регистрации до 31.10.2018	Общество с ограниченной ответственностью "ТетЛаси Рус", ИНН: 7704794345 Договор аренды земельного участка от 27.10.2015 №А15-08-17/1	Архит. г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, стр.2, часть объекта, этаж 3, ком. III, комн. I-26, 28-58, общая площадью 1 315, 4 кв. м.
вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации:	12.12.2016 77:77:005:77/005/006/2016-2184/2	с даты государственной регистрации до 30.09.2019 включительно	Общество с ограниченной ответственностью "ИС Бородин", ИНН: 7703599366 Договор аренды земельного участка от 28.10.2016 №А16-09-03	Барыкова Е. В., специалист, факсимile
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Инженер II категории М. Ч. Закидов			

Здание		пос. Федоровский	Всего листов раздела:	Всего разделов:
Пост №	Регистр №	Всего листов раздела 2:		
15.05.2017	№ 77100410/2017-4712		77:05:0001001:1036	
Кадастровый номер:				
Помещение управление. Домохозяйство управление зданием площадью 8461,2 кв.м. этаж 1, помещение 1 - комната с 1 по 3; помещение 2 - комната 4, 5; этаж 2; помещение II - комната 1, 2; этаж 3, помещение III - комната 1, 2, этаж 4; помещение IV - комната 1, 2; этаж 5, помещение V - комната 1, 2, этаж 6; помещение VI - комната 1, 2 25.12.2008				
Дата государственной регистрации:				
Номер государственной регистрации:				
77:77:12:021/2008-090				
4.1.6 срок, на который установлено ограничение прав на объект недвижимости:				
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Экспресс Менеджмент", ИНН: 7707620354				
Приказом Администрации города Тюмени от 20.11.2008 за № 1310-94/47761; Выписан из реестра налоговых инн с приложением фоток от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Записка на приобретение инвестиционных участков № 1 от 03.12.24098;				
Передаточный акт от 03.12.2008				
Сведения о наличии регистрации объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:				
5. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без исключительного в силу закона со стороны третьего лица:				
6. данные отсутствуют				
Инженер II категории				
Инженер I категории				
М.Д.				
Барыкова Е. В.				
Инженер 2 категории				
Занудов М. Я.				



Записка по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и земельных участках, правах на объекты недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание

Пласт №	Раздела	Всего листов реестра:	Всего объектов (участков)
15.05.2017	№ 77/100/410/2017-4712	1	1
Кадастровый номер:			

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Инженер 2 категория

(Фамилия, Имя, отчество)

Барнаул Е. В.

(Фамилия, Имя, отчество)

Инженер 2 категория
Зануда М. Ч.

**ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ АГЕНТСТВО ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКОВСКОМУ ОКРУГУ**

(безнаименование) органа регистрации прав)

раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и широкогеографии земельных участков на объекте 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

Запись	Лист № Раздела 15.05.2017 № 77/100/410/2017-4713	Число листов раздела: 1	Число страницы: 77:05:000100:1016	Всего разделов: 1	Всего листов раздела: 1
Номер кадастрового квартала:				77:05:0001001	
Дата присвоения кадастрового номера:				26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				3900071	
Адрес:	115114 Москва, пер Лермонтовский 1-й, д 5, строен 4				
Площадь, м ² :	1345,7				
Наименование:	Нежилое здание				
Наименование:	Дом для отсутствующих				
Количества этажей в доме чисто полезных этажей:	3, а также неприватных -				
Год постройки жилого здания/старейшего строительства:	1984				
Год завершения строительства:	1984				
Кадастровая стоимость, руб.:	173011266,20				
Кадастровые номера правоустанавливающих объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:	77:05:0001001:117				
Кадастровые номера земельный, машинно-мест. расположенных в зданий и сооружений:	77:05:0001001:1307, 77:05:0001001:13108, 77:05:0001001:1309				
Виды разрешенного использования:	Данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости:	Свойство об объекте недвижимости имеет статус "частная", ранее уточнено"				
Основные отметки:	Лицевая сторона				
Получатель выписки:	Сабирова Мария Дмитриевна				
ИНН/ПФР	77010100000000000000			Лутикова Л. Б.	Лутикова Л. Б.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и земельно-правовых пр правах на объект недвижимости
Сведения о земельно-правовых правах

Раздел 2

Запись	Лист №	Регистрационный №	Всего листов реестра:	Без обособленности	Без права собственности	Всего листов:
1. Правообладатель (правообладатели):			2			
15.05.2017 № 771004102017-4713						
Кадастровый номер:						
					77:05:0001001:1016	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:						
3. Документы-основания:						
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
4.1.1. Дата государственной регистрации:						
Номер государственной регистрации:						
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
Люб., в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
Основание государственной регистрации:						
4.1.2. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
Люб., в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:						
Основание государственной регистрации:						
5. Сведения о падении регистраций об имуществе недвижимости:						
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без исходного документа:						
в связи заключения трастового акта;						
ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР:						
Личная подпись:						
Фамилия, имя, отчество:						

(подпись, печать)

Лучник И. Б.

документы, выданы

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ НОМЕР

М.П.

Собственник данного объекта недвижимости определяется о том, что установленные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", установленные в соответствии с настоящими правилами, не являются инвестиционными газами в разрешении инвестиционных газов и частично 1.1. действуют в Российской Федерации на инвестиционных газах в разрешении инвестиционных газов и частично Калининская градообразующая инвестционная газа в разрешении инвестиционного фонда "Энергетик" 20.

2.1. Объект недвижимости, № 77-77-12-011/2008-088 от 25.12.2008

3.1. Сведения по правоспособности:

Адресат г. Москва, пер. Дорогомиловский 1-й, д.5, стр.4, кв.№ 77-05-0001001:1016, Здание, часть объекта: пл.комнаты 101,2 кв.м.

этаж 1, помещение 1 - комната 1

01.07.2016

77-77-005-77-0005/003/2016-252222

с 14.10.2015 по 30.09.2018 по-изначению

Общество с ограниченной ответственностью "Канцелярия стоматологии", ИНН: 7725677730

Договор № А15-099-04 аренды недвижимого помещения от 14.10.2015

Долгосрочное управление, Долгосрочное управление земельного участка 1381,6 кв.м.

закладка IV - комната 1, этаж тех., помещение III - комната 1, 2, этаж 1, дом/место 1 - комната с 1 по 3; этаж 2, помещение II - комната 1, 2

25.12.2008

77-77-12-011/2008-088

не определен

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергетик Менеджмент", ИНН: 7707620354, регистрационный номер 5077746279462.

Право на долгосрочное управление, зарегистрированное ФСФР России 20.11.2008 на № 1110-94147761;

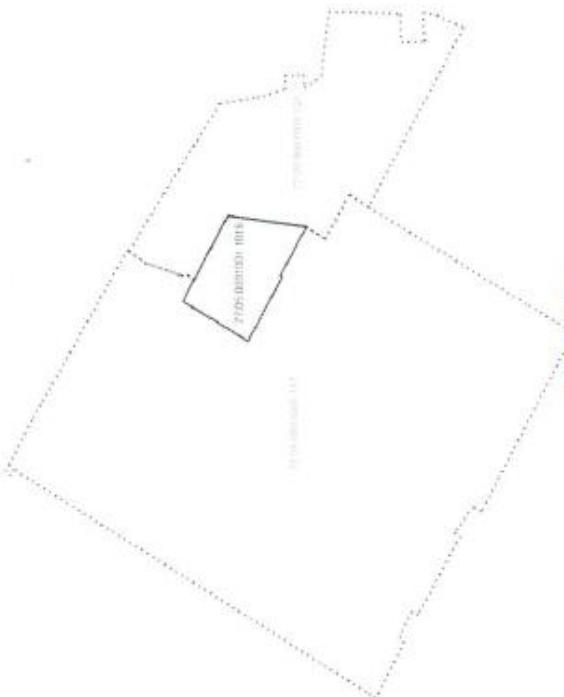
Временное разрешение на право пользования инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495, заявка на приобретение земельных участков № 03.12.2008; Переплатный земельный участок от 03.12.2008



Приложение 4

Земельный участок государственного земельного фонда Российской Федерации об основных характеристиках и земельных правах на отдельные виды недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Наименование	Лот №	Район	Баланс земельных участков:	Баланс газовых:	Баланс листов ведомости
	15.05.2017 № 77/100/410/2017-4713				
Кадастровый номер:					
Схема расположения объекта недвижимости на кадастровом участке:					
					
Масштаб 1:					
Инженер					



Государственный земельный кадастровый орган

Государственный земельный кадастровый орган

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

Приложение к настоящему акту регистрации объектов недвижимости

Записка 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

Запись	Раздела	Всего листов реестра:	Всего разделов:	Всего листов ведомости:
Лист №	№	Лист №	Лист №	Лист №
15.05.2017	77/100/410/2017-4714			
Кадастровый номер:				
Номер кадастрового квартала:				
Дата присвоения кадастрового номера:				
Район присвоенный государственный участок номер:				
Адрес:				
Площадь, м ² :				
Планировка:				
Нанесение:				
Количество этажей, в том числе подземных этажей:				
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:				
Год завершения строительства:				
Кадастровая стоимость, руб.:				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:				
Кадастровые номера помещений, мест, расположенных в зданиях и сооружениях:				
Виды разрешенного использования:				
Статус земли об объекте недвижимости:				
Собственник:				
Получатель выписки:				
РЕГИСТРАТОР				



Министр
М.А.

Раздел 2

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

Сведения о земельных участках и землях в границах земельных участков

Земельные участки	Лист №	Регистрационный №	Всего листов реестра:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
	15.05.2017	№ 7710014107417-4714			

Кадастровый номер:

77:05:00010001:1200

1. Правообладатель (правообладатели):

Сообществом ландшафтного объекта недвижимости и лесных о нас, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", установлены из оснований 1.1. данных листов счётов власиельных инвестиционных пакет в реестре владельцев инвестиционных пакет в счетов Компаний недвижимость Ассоц. (Правила доверительного управления трастогранда) ОС ФР РОССИИ 20.

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

2.1. Образ договора собственности, № 77-77-12/021/2008-089 от 25.12.2008

3. Документы, основания:

- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.

вид:

Доверительное управление, Доверительное управление членом членом 1748.3 кв.м.,

номер тех., помещение III - комната 1, 2, этаж тех., 2, помещение IV - комната 1, 2, этаж 1, помеcнение I - комната 1 по 3, этаж 2, помещение II - комната 1, 2

25.12.2008

77-77-12/021/2008-089

4. Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:

770762054, регистрационный номер: 50777462749463,

Правила доверительного управления, зарече градоначальство ФСГБР России 20.11.2008 № 1310-9414776; Выписка из реестра инвестиционных прав от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495, заявка на приобретение инвестиционных пакет № 1 от 03.12.2008. Передаточный акт от 03.12.2008

5. Сведения о пакете правления об открытии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу законодательства права:

РЕГИСТРАТОР

Иванов Иван Иванович

Иванов Иван Иванович
Иванов Иван Иванович
Иванов Иван Иванович



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

Описание местоположения объекта недвижимости

Земельные участки

Лист №	Регистрационный №	Всего земельных участков	Площадь земельного участка
15.05.2017	№ 77100/410/2017-4714	2	
Кадастровый номер:			77:05:0001001:1200

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

РЕГИСТРАТОР
[Signature]

ПЛАТИЛЬЩИК Р. В.
[Signature]

Приложение к документу

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАЛАСТРОВАЯ ПЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКОВСКЕМУ ОКРУГУ**

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и застройке земельных участков на объекте 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

Записи	Номер записи	Регистрации	Всего листов реестра:	Идентификационный	Всего разделов:	Всего листов ведомые:
Лист № 15.05.2017 № 77100/410/2017-4711						
Кадастровый номер:						
Номер кадастрового квартала:						
Дата присвоения кадастрового номера:						
Ранее присвоенный государственный регистрационный номер:						
Адрес:						
Площадь, м ² :						
Назначение:						
Написание:						
Количество этажей, в том числе подземных этажей:						
Год ввода в эксплуатацию по запроектному строительству:						
Год завершения строительства:						
Кадастровая стоимость, руб.:						
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:						
Виды разрешенного использования:						
Статус записи об объекте недвижимости:						
Особые отметки:						
Получатель выписки						
ИНДЕКС НА КАТЕГОРИИ						
Фамилия, имя, отчество (полное, фамилия, имя, отчество)						
Вариантная Е. В.						
Инженер 2 категории Зандов М. Ч.						



Раздел 2

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

№ п/п	Лист № Раздела 15.05.2017 № 77100/410/2017-4711	Всего листов раздела 2: 1	Число листов в разделе: 1	Всего разделов: 1	Всего листов Всего:
1. Правообладатель (правообладатели):					
1.1. ФИО, номер и дата государственной регистрации права:	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 единого реестра субъектов инвестивионных гаек в реестре владельцев инвестиционных гаек в Российской Федерации "Энергетик Коммерческая недвижимость, Арена" (Правила доверительного управления заряда грифомы фСФР России 20).				
2. Номер, дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12(02)1/2008-085 от 25.12.2008				
3. Документы-основания:	3.1. Свидетельства на правоустановленные права:				
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости, в поле, к которому установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Арена, г.Москва, пер.Добреческий 1-й, л.5, часть объекта: этаж 2, помещение III - комната с 84 по 104; этаж 3, помещение IV - комната с 80 по 83, часть комнаты 84, с 85 по 89, общей площадью 428, 87 кв.м.	18.08.2015	77-77-005-77/005/01/1/2015-336/2	с даты государственной регистрации по 31.05.2018
4.1.2. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "УСАВТОЛАК", ИНН: 7723198027	Долголетельное соглашение от 23.07.2015 № 1 к Договору аренды исходного помещения от 29.05.2015 № А15-05-29/1;			
		Договор аренды исходного помещения от 29.05.2015 № А15-05-29/1, дата регистрации 18.08.2015, № 77-77/005-77/005/01/2015-336/1			
4.1.3. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Арена, г.Москва, пер.Добреческий 1-й, л.5, часть объекта: этаж 3, комната 307, ком. 55-70, 72, 73, площадь 426, 3 кв.м	дата государственной регистрации:	22.07.2015	77-77-005-77/005/01/2/2015-350/2	
4.1.4. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "САПРАН Групп", ИНН: 7723637086	с 01.07.2015 по 31.05.2018 включительно			
4.1.5. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды неизолированного помещения от 01.07.2015 № А15-07-01/1, дата регистрации 22.07.2015, № 77-77/005-77/05-01/2/2015-350/1	с 01.07.2015 по 31.05.2018 включительно			
5. ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ПРАВА:	ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ ПРАВА:	Вирварова Е. В.	МП	Инженер 2 категории Задоров М. Ч.	Свидетельство, выданное

Регламент	Всего листов раздела 2:	Номера листов разделов	Всего разделов	Номера листов разделов
5.2017 № 77/100-410/2017-4711 записковый номер:			77-05:0001001:1035	
ИИНС	Арена, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, кв. № 77-05-0001001:1035, здание, часть объекта: помещик 411, 5 кв.м., этаж 3, помещение IV - комната с 3 по 26			
дата государственной регистрации:	29.12.2016			
номер государственной регистрации:	77-77-005-77005/007/2016-331/2			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.11.2016 по 17.11.2023 включительно			
4.1.6. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Атлантик брестас", ИНН: 7709191580			
основание государственной регистрации:	Договор №А-16-11-01 аренды недвижимого помещения от 18.11.2016			
ИИНС:	Доверительное управление, Доверительное управление зданием площадью 17394,4 кв.м., этаж 1, помещение I - комната с 1 по 3; помещение II - комната с 1 по 4; помещение III - комната с 1 по 12; помещение V - комната с 1 по 4; этаж 3, помещение VI - комната I, 2; этаж 4; помещение VII - комната с 1 по 14; помещение VIII - комната I, 2; этаж 5, помещение IX - комната с 1 по 10; помещение XI - комната I, 2; этаж 6, помещение XII - комната с 1 по 12; помещение XIII - комната I, 2			
дата государственной регистрации:	25.12.2008			
номер государственной регистрации:	77-77-12/021/2008-085			
4.1.7. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен			
дата государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляемая компания "ЭнергоЭкспресс Менеджмент", ИНН: 7707620354			
номер государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСБР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Вступила в реестр гвардейских инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Зависка на присобретение инвестиционных фондов № 1 от 03.12.2008; Персональный акт от 03.12.2008			
ИИНС:	Арена, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д. 5, часть объекта этаж тех., помещение VIII - комната с 1 по 26, 29			
дата государственной регистрации:	27.08.2013			
номер государственной регистрации:	77-77-05/069/2013-774			
4.1.8. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				

Срок прав и обязанности объекта	с 29.07.2013 по 31.07.2019 включительно
ИПО, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта предъявляемое:	Общество с ограниченной ответственностью "ЧСИ Телеком 2005", ИНН: 7705669675
Основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 29.07.2013 №№ 13-07/10, зарегистрирован 27.08.2013, №№ 77-77-05/06/9/2013-774
ИНИЖЕНЕР П КАТЕГОРИИ	Барнарова Е. Н.
Полное наименование должности:	ИНИЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
Фамилия, имя, отчество:	ЗАЙЛОВ М. Ч.



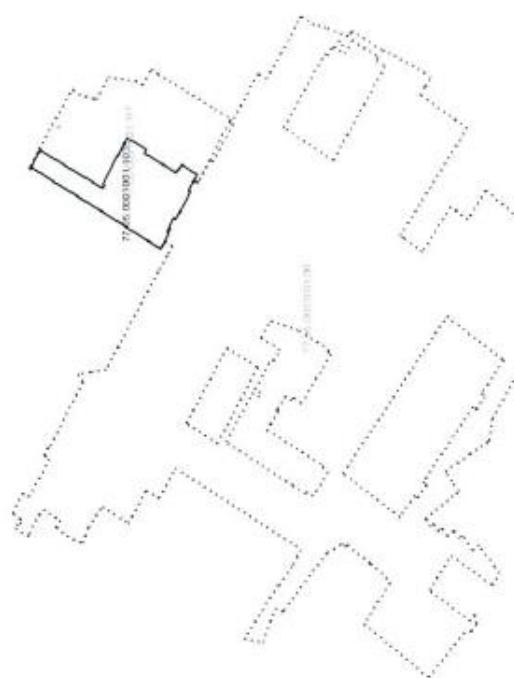
Раздел 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Лист №		Разделы	Всего листов раздела:	Наименование	Всего паджетов:
15.05.2017	№ 77100/410/2017-4711				Всего листов Выписки:
					77:05:0001001:1035

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



Минтаб 1:

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ

(наименование должности)

Баранова Е. В.
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
Замодов М. Ч.

Городской округ

Москва

Московская область

Россия

Прошито и пронумеровано

7

Филиал ФГБУ «ФКП «Росреестра» по
Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Закладка № 100
М.Ч.



Всего прошнуровано и
пронумеровано 165 страниц

T.B. Троценкова Т.Б.

