

ОТЧЕТ № 73/2019

**об оценке справедливой стоимости объекта
оценки - БИЗНЕС-ЦЕНТРА
«ДЕРБЕНЕВСКАЯ ПЛАЗА», состоящего из 4-х
строений и находящегося по адресу: г. Москва,
1-й Дербеневский пер., д. 5 и д. 5, стр. 2, 4, 5**

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Руспром»

Основание для проведения оценки:

Дополнительное соглашение №39 от 08 апреля 2019 г.
к Договору № 1/09-2008-ОЦ от 09.09.2008 года

Дата оценки:

10 апреля 2019 года

Дата составления отчета:

12 апреля 2019 года

Москва 2019

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

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке

Уважаемый Артем Валерьевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением №39 от 08 апреля 2019 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 решений², по состоянию на 10 апреля 2019 г. без НДС, округленно, составляет:

3 250 058 578

(Три миллиарда двести пятьдесят миллионов пятьдесят восемь тысяч пятьсот семьдесят восемь) рублей,

в том числе:

№	Номер строения	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость объекта, руб. 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	3 250 058 578
1	Строение 1: д. 5	17 169,1	1 956 123 716
2	Строение 2: д. 5 стр. 2	8 313,1	947 134 798
3	Строение 3: д. 5 стр. 4	1 345,7	153 319 375
4	Строение 4: д. 5 стр. 5	1 698,2	193 480 689

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.

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

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

² Предполагаемое использование результатов оценки: Для принятия управленческих решений. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

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

С уважением,
Генеральный директор ООО «Руспром»



Trof

Троценкова Т.Б.
12 апреля 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ	5
1.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ	6
1.3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	7
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)	10
1.5.1.	Заказчик	10
1.5.2.	Оценщик	10
1.5.3.	Юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор (исполнитель) ..	11
1.6.	ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ	11
1.7.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	14
2.2.	ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.3.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ	25
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	31
3.2.1.	Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход	31
3.2.2.	Классификация офисной недвижимости	35
3.3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	52
5.1.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	53
5.2.	МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	57
5.3.	ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	60
6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
6.1.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	62
6.1.1.	Определение ставки арендной платы для офисных помещений	63
6.1.2.	Определение длительности прогнозного периода	72
6.1.3.	Определение темпа роста арендной ставки	72
6.1.4.	Определение потенциального валового дохода (ПВД)	72
6.1.5.	Определение действительного валового дохода (ДВД)	73
6.1.6.	Расчет операционных расходов	73
6.1.7.	Расчет чистого операционного дохода	74
6.1.8.	Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации	74
6.1.9.	Определение стоимости реверсии объекта оценки	76
6.1.10.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	77
6.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	79
6.2.1.	Подбор объектов-аналогов	79
6.2.2.	Внесение корректировок в цены сходных объектов	80
6.2.1.	Определение итоговой величины стоимости, полученной в рамках Сравнительного подхода	85
6.3.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	88
7.	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	89
8.	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	90
9.	ИСТОЧНИКИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ	91
10.	ПРИЛОЖЕНИЯ	92

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ

1.1 Задание на оценку

**1.2 Применяемые стандарты и правила
оценки**

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

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

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 соответствии Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид стоимости	Справедливая стоимость ³
Дата оценки	10 апреля 2019 г.
Обременения/ограничения права	<p>Доверительное управление в пользу ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Также на момент оценки зарегистрировано обременение в виде аренды на здания:</p> <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 <p>Других документально подтвержденных ограничений (обременений), экологических загрязнений не выявлено, поэтому оценка объекта проводилась исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений.</p>
Представление итоговой величины стоимости	После процедуры согласования полученных результатов по подходам итоговую справедливую стоимость объекта оценки необходимо выразить в виде одного конкретного значения (без указания интервального диапазона).
Допущения, на которых основывается оценка	п. 1.4 настоящего Отчета

1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете применены следующие стандарты и правила оценки:

1. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
2. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
3. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
4. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

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

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 являемся ответственными перед третьей стороной, вследствие чего, информация, представленная в данном Отчете об оценке, ее часть, ссылки на нее или на Отчет об оценке, не могут быть опубликованы в любом виде или разглашены третьей стороне без его предварительного письменного согласия.
10. В соответствии с заданием на оценку необходимо определить справедливую стоимость объекта оценки в соответствии Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для принятия собственником управленческих решений.

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

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

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

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

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

округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчете.

20. В расчетах использованы курсы иностранных валют, установленные ЦБ РФ на дату проведения оценки.

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

Специальные допущения и ограничительные условия:

Отсутствуют.

Неопределенность оценки

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

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

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

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ)

1.5.1. Заказчик

Таб. 1.5-1 Реквизиты Заказчика

Наименование и форма	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Юридический адрес	119270, г. Москва, Лужнецкая наб., дом 2/4, строение 4, этаж 4, ком.№19
ИНН/ КПП	7707620354 /770401001
ОГРН УК	5077746279463 от 09 марта 2007 г.

1.5.2. Оценщик

Таб. 1.5-2 Сведения об оценщике

Наименование	Данные
ФИО	Кунаева Светлана Николаевна
Контактный телефон	8 (499) 343-57-19
Почтовый адрес (местонахождение)	108811, город Москва, поселение Внуковское, улица Самуила Маршака, дом 21, этаж 1, комната 3
Адрес электронной почты	Rusprom01@gmail.com
Квалификация	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 001750-1 от 29 декабря 2017 г.
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.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Номер договора о страховании: 433-121121/18/0325R/776/00002/18-001891 Страховая сумма 300 000 рублей. Срок: до 30.06.2020 г.
Трудовой договор	Трудовой договор: №1/2013 от 23.04.2013 г.

Наименование	Данные
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Русское промышленное общество». Информация об ООО приведена в п. 1.6.3.
Степень участия в оценке	Все работы по проведению оценки и составлению настоящего отчета выполнены оценщиком в полном объеме

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

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

Таб. 1.5-3 Реквизиты ООО «Руспром»

Наименование и форма	Общество с ограниченной ответственностью «Русское промышленное общество» (ООО «Руспром»)
Юридический адрес	108811, город Москва, поселение Внуковское, улица Самуила Маршака, дом 21, этаж 1, комната 3
Генеральный директор	Троценкова Татьяна Борисовна
ИНН/ КПП	7706276349/775101001
ОГРН, дата присвоения	1027706004336 от 27.08.2002 г.

Сведения о независимости юридического лица и оценщика (оценщиков) приведены в п.7.

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 №001-073-003201/19 от 04.03.2019 г., заключенным с ООО «Абсолют Страхования». Срок страхования: с 21.03.2019 г. по 20.03.2020 г. Лимит ответственности страховщика составляет – 25 500 000 руб. по всем страховым случаям в течение всего периода страхования).

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

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

1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки объекта оценки	Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №39 от 08 апреля 2019 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	10 апреля 2019 г.	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	Затратный подход	не применялся.
	Доходный подход	3 405 177 937 руб.
	Сравнительный подход	3 094 939 219 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	3 250 058 578 (Три миллиарда двести пятьдесят миллионов пятьдесят восемь тысяч пятьсот семьдесят восемь) рублей	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	<p>Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по этой цене.</p> <p>Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.</p> <p>Оценщик не учитывает при расчете и не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, юридических и природных условий и другие события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки, влияющие на стоимость объекта оценки.</p> <p>В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности определение рыночной стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости.</p>	

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Общие сведения об объекте оценки

2.2 Описание месторасположения объекта оценки

2.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

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

Общая характеристика объекта оценки представлена в следующей таблице.

Табл. 2.1-1 Общая информация по объекту оценки⁴

Общие характеристики	
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Вид права	Право общей долевой собственности
Право устанавливающие документы	Реквизиты предоставленных правоудостоверяющих документов приведены в подразделе «Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки» настоящего Отчета
Балансовая стоимость	-
Сведения о частях и обременениях	<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 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 <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>
Текущее использование	По назначению

Осмотр Объекта оценки был произведен Оценщиком 10 апреля 2019 года.

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

2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки

Оцениваемые объекты расположены в Даниловском районе Южного административного округа г. Москвы, по адресу: 1-й Дербеневский пер., д. 5.

Площадь района – 1 259,6 га, в нем проживают около 93 418 человек по состоянию на 1 января 2018 г. 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.

На территории района действуют следующие станции метро и железнодорожного транспорта:

- Станции метро «Тулльская», «Автозаводская», «Технопарк».
- Остановочные пункты железной дороги Москва-Товарная-Павелецкая, ЗИЛ.

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

- Товарные станции Москва-Товарная-Павелецкая, Кожухово.

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

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии домов по Дербеневской набережной и 1-му Дербеневскому переулку. Ближайшие к Объекту станции метро «Павелецкая» и «Пролетарская» находятся на расстоянии 1,5 км.

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

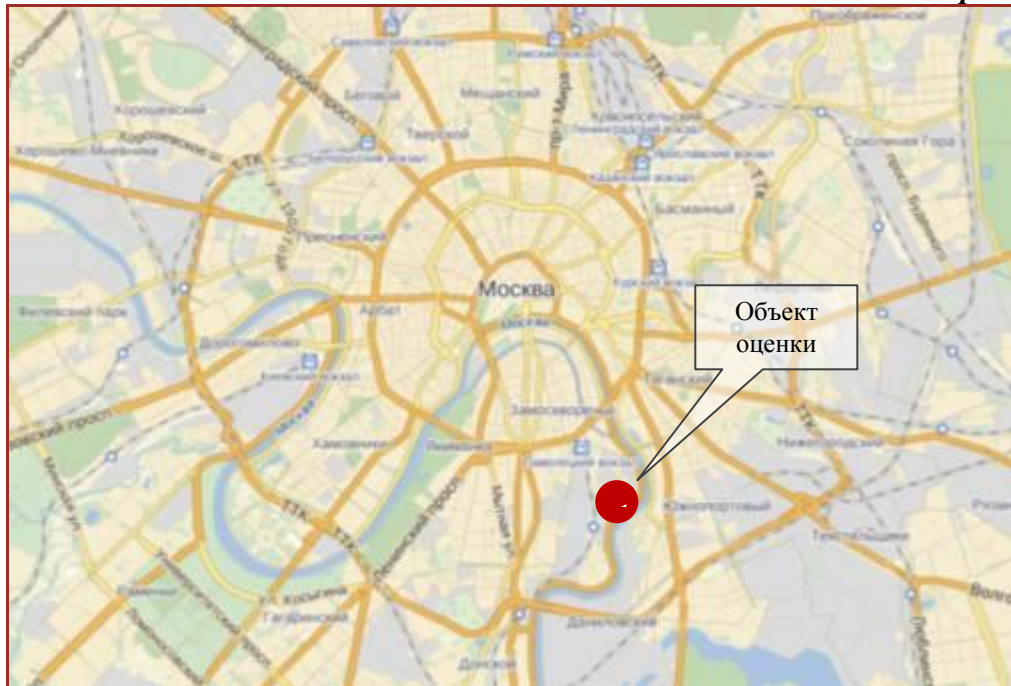
Объект находится на первой линии домов по Дербеневской набережной и 1-му Дербеневскому переулку, в Южном административном округе, в Даниловском районе, на расстоянии 1,5 км от станций метро «Павелецкая» и «Пролетарская», а также на расстоянии 3,4 км от Третьего транспортного кольца, и в 1,5 км от Садового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



<https://maps.yandex.ru>

2.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁵

Подробная информация по объекту приведена в таблице ниже.

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

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

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

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

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

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


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

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

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

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

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

Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки	
Адресный ориентир	г. Москва, 1-й Дербеневский переулок, вл. 5; вл. 5, стр. 2, 4, 5
Рельеф местности	Ровный
Наличие инженерных коммуникаций	Присутствуют
Общая площадь земельного участка, кв.м.	9 637
Собственник	Департамент земельных ресурсов города Москвы Адрес местонахождения: 127051, г. Москва, Бахрушина, д. 20, ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для целей эксплуатации административных и административно-бытовых зданий
Кадастровый номер	77:05:0001001:117
Кадастровая стоимость, руб.	707 482 815,66
Конфигурация оцениваемого земельного участка ⁶	
Право устанавливающий документ	Договор аренды земельного участка №М-05-037671 от 09.07.2012г
Арендодатель	Департамент земельных ресурсов города Москвы в лице
Арендатор	ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда»
Срок договора	до 30.11.2023 г.

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

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

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

Данные об управляющей компании: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Адрес: 119270, г. Москва, Лужнецкая наб., дом 2/4, строение 4, этаж 4, ком.№19. ИНН/КПП 7707620354 /770401001. ОГРН 5077746279463 дата регистрации: от 09 марта 2007 г.

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

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

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

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

Обременения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷ <http://www.everest.ru/>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.2 Определение сегмента, к которому относится объект оценки

3.3 Анализ рынка объекта оценки

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

Глобальный контекст⁹

Как подтверждают последние данные, динамика мировой экономики ослабла в 2018 году на фоне заметного замедления роста, как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимся рынком и развивающихся странах. В 2018 году темпы роста в еврозоне замедлились почти на половину, составив в конце года 0,9% (квартал к кварталу, в годовом выражении, с учетом сезонности). Резкое падение наблюдалось в странах с формирующимся рынком и в развивающихся странах – с 5,4% (квартал к кварталу, в годовом выражении, с учетом сезонности) в начале 2018 года до 3,9%. Это замедление совпало с затуханием воздействия мер стимулирования в крупнейших экономиках, ужесточением условий финансирования, финансовым стрессом в некоторых странах с формирующимся рынком и повышенной неопределенностью политики. Потеря динамизма была в особенности заметна в обрабатывающих отраслях на фоне признаков замедления глобальных инвестиций и торговли. Глобальный индекс PMI в обрабатывающей промышленности, снизившийся до минимального уровня с середины 2016 года, свидетельствует о замедлении динамики в январе и феврале. На фоне ухудшения перспектив роста мировой экономики условия финансирования на глобальных рынках смягчаются, что означает в целом более благоприятные финансовые условия для стран с формирующимся рынком и развивающихся стран, а также стабилизацию рынка облигаций.

После роста на 8% в феврале 2019 года цена на нефть продолжила рост в марте, при этом к середине месяца цена на Brent, международную эталонную марку, достигла 68 долларов США за баррель, а цена на WTI, эталонную марку США, поднялась до 58 долларов США за баррель. Мировая добыча нефти продолжает сокращаться: в феврале страны ОПЕК снизили добычу на 220 тыс. баррелей в сутки до 30,5 млн. баррелей в сутки, по сравнению с 32,1 млн. баррелей в четвертом квартале 2018 года. Саудовская Аравия, продолжающая сокращать добычу, заявила, что в марте и в апреле может снизить ее даже больше, чем предусмотрено декабрьскими договоренностями. В Венесуэле добыча также упала из-за недавних отключений электроэнергии. Ожидается, что Россия будет постепенно сокращать добычу на согласованные 0,23 млн. баррелей в сутки. Эти сокращения компенсируются продолжающимся наращиванием добычи в США, в особенности в Пермском бассейне. Вместе с тем, наблюдаются первые признаки замедления темпов роста. Управление энергетической информации США снизило прогноз добычи в стране на 100 тыс. баррелей в сутки на 2019 год и на 200 тыс. баррелей в сутки на 2020 год. Запасы нефти в США неожиданно снизились в середине марта, а число буровых установок сократилось на 56 с начала года. Неожиданно Норвегия объявила, что ее государственный нефтяной фонд будет выходить из нефтегазовых компаний, что интерпретируется как знак слабых долгосрочных перспектив нефтяной отрасли.

⁹ <http://pubdocs.worldbank.org/en/455331553520673148/RMED-March-2019-rus.pdf>

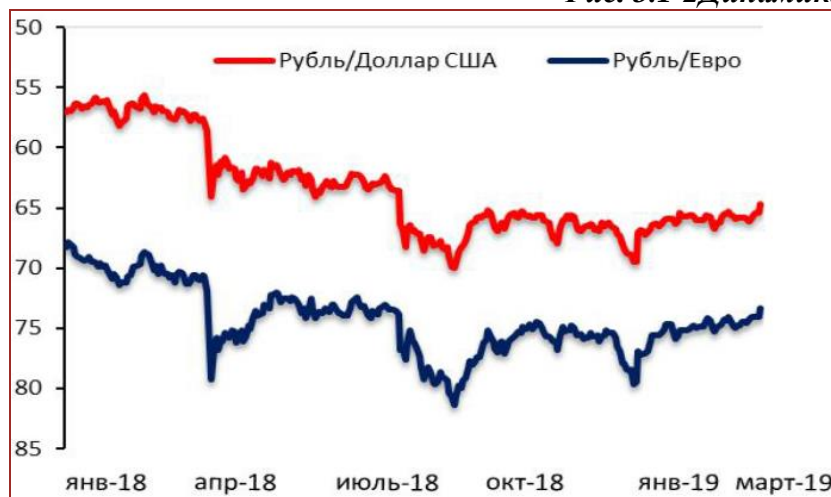
Рис. 3.1-1 Динамика добычи нефти



Последние тенденции экономического развития в России

В феврале 2019 года российский рубль укрепился на 2,2% по сравнению с предыдущим месяцем, при этом средний обменный курс вырос до 65,9 относительно доллара США. Фактором, сдерживавшим укрепление рубля, стали дополнительные покупки валюты Банком России в рамках бюджетного правила (отложенные в 2018 году). Несмотря на это, рубль укреплялся по отношению к доллару в условиях смягчения условий финансирования на глобальных рынках, повышения цен на нефть и некоторого снижения восприятия риска (в феврале спреда кредитных дефолтных свопов несколько сузились).

Рис. 3.1-2 Динамика курсов валют



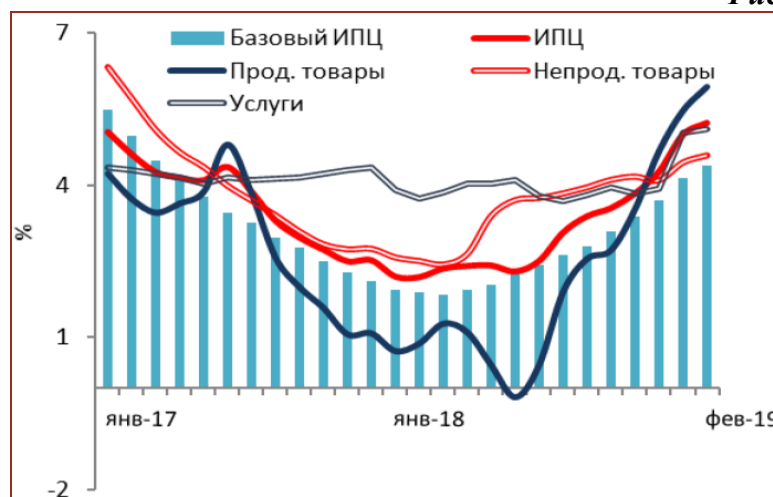
Несмотря на снижение цен на нефть в первые два месяца 2019 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, профицит счета текущих операций платежного баланса РФ увеличился (хотя и незначительно) в результате укрепления торгового баланса и сальдо первичных и вторичных доходов. По предварительным данным, в январе-феврале 2019 года профицит счета текущих операций увеличился до 22,3 млрд. долларов США с 20,6 млрд. долларов США за аналогичный период предыдущего года. Чистый отток капитала частного сектора вырос с 8,7 млрд. долларов США в январе-феврале 2018 года до 18,6 млрд. в этом году главным образом за счет увеличения чистых финансовых активов.

В январе экономический рост был слабым. Выпуск в пяти базовых отраслях увеличился на 0,2% год к году по сравнению с 1,9% год к году в декабре 2018 года.

Наибольший вклад в рост промышленного производства (1,1% год к году и +0,1% к предыдущему месяцу со снятой сезонностью) внесла добыча полезных ископаемых (рост на 4,8% год к году за счет низкой базы 2018 года). Однако по сравнению с декабрем 2018 года сезонно скорректированный рост в секторе добычи оказался отрицательным, поскольку Россия присоединилась к соглашению ОПЕС+. Выпуск в обрабатывающих отраслях сократился на 1% год к году в значительной степени за счет падения производства прочих транспортных средств (частично связано с производством продукции военного назначения). В соответствии с ожиданиями, в январе рост розничной торговли замедлился до 1,6% год к году по сравнению с 2,3% год к году в декабре 2018 года. Замедление было вызвано повышением ставки НДС, незначительным ростом реальных заработных плат (+0,2% год к году) и снижением реальных располагаемых доходов (-1,3% год к году). Поддержку розничной торговле оказывал продолжающийся быстрый рост розничного кредитования и сохранение льготной ставки НДС для значительной части продовольственных товаров. Оптовая торговля упала на 6,2% год к году, тормозя рост в пяти базовых отраслях (продажа энергоносителей составляет около половины всей оптовой торговли).

В феврале 2019 года годовая потребительская инфляция ускорилась до 5,2% по сравнению с 5% в январе 2019 года. Это ускорение было в основном обусловлено увеличением вклада продовольственной инфляции (0,2 пп). При этом месячные темпы роста потребительских цен с исключением сезонности замедлились по всем категориям, поскольку перенос повышения ставки НДС в цены был в значительной степени реализован в январе. В этом месяце базовая инфляция выросла до 4,4% год к году с 4,1% год к году в январе. Инфляционные ожидания населения сохраняются на повышенном уровне, хотя и несколько снизившись до 10,1% в феврале с 10,4% в январе.

Рис. 3.1-3 Инфляция



В январе 2019 года сохранялась стабильная динамика рынка труда. В январе уровень безработицы немного повысился до 4,9% с 4,8 в предыдущем месяце. Это повышение было в основном обусловлено сезонными факторами. При сезонной корректировке уровень безработицы в январе снижается на 0,1 пп. Реальная заработная плата в январе продолжила рост, но увеличилась всего на 0,2% год к году, сократившись при этом на 0,4% в месячном выражении с учетом сезонности. Реальные располагаемые доходы снизились на 1,3% по сравнению с соответствующим периодом 2018 года. Однако по сравнению с предыдущим месяцем с учетом сезонности они выросли на 3,2%. Этот показатель отличается высокой волатильностью и в значительной степени обусловлен источниками доходов, которые не находят отражение в статистике. Пенсии были

проиндексированы в начале 2019 года, увеличившись на 0,8% (в реальном выражении) по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

В январе 2019 года, в условиях увеличения нефтегазовых доходов, сальдо федерального бюджета улучшилось по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Несмотря на более низкие цены на нефть, в январе 2019 года доходы федерального бюджета выросли до 19,4% по сравнению с 19,1% в январе прошлого года. Этот рост был обусловлен ростом нефтяных доходов, которые достигли 10,5% ВВП в результате повышения ставки НДС и улучшения налогового администрирования. В январе 2019 года повышение ставки НДС в основном отразилось на налоговых поступлениях от НДС на импортные товары и услуги. Повышение НДС на товары и услуги, производимые в Российской Федерации, начнут отражаться на налоговых поступлениях со второго квартала 2019 года. Нефтегазовые доходы сократились до 8,9% ВВП с 9,7% из-за более низких цен на нефть. Расходы федерального бюджета выросли до 15,7% ВВП с 15,5% в прошлом году в связи с увеличением расходов на национальную оборону (+0,6% ВВП), образование (+0,3% ВВП) и социальную политику (+0,2% ВВП). Однако рост первичных расходов был скомпенсирован повышением нефтяных доходов, что обусловило снижение нефтегазового первичного дефицита федерального бюджета до 4,6% ВВП по сравнению с 5,2% за соответствующий период прошлого года.

В 2019 году рост кредитования продолжился. В январе корпоративные кредиты в рублях выросли на 12,3% год к году, в то время как кредиты населению увеличились на 23,2% год к году в основном за счет необеспеченных потребительских и ипотечных ссуд. Наблюдающийся в последнее время стремительный рост кредитов населению может создавать риски для финансовой стабильности в случае ухудшения макроэкономических условий. Рост кредитования опережает рост заработной платы (в 2018 году 22,6% против 9,9% соответственно), и если эта тенденция сохранится, обслуживание кредитов может стать слишком обременительным, особенно для домохозяйств с более низким уровнем дохода, у которых стремительно растет закредитованность. Кроме того, быстрый рост необеспеченных кредитов населению повышает уязвимость сектора по отношению к возможному ухудшению экономической ситуации и в случае существенного замедления роста может привести к наращиванию необслуживаемых кредитов. Чтобы снизить риски, создаваемые ускоренным ростом потребительского кредитования, Банк России в 2018 году трижды повышал коэффициенты риска по необеспеченным 5 розничным кредитам (последнее повышение вступает в действие с 1 апреля 2019 года), а также ввел требование к банкам и микрофинансовым организациям рассчитывать, начиная с четвертого квартала, долговую нагрузку заемщика (отношение долга к доходу).

Основные показатели кредитного риска и финансовые показатели банковского сектора оставались в целом стабильными. По состоянию на 1 января 2019 года норматив достаточности капитала находился на уровне 12,2 % (при минимальном установленном регулятором уровне 8%). Уровень необслуживаемых ссуд колеблется около 10%, снизившись до 10,1% в январе с 10,4% в предыдущем месяце. Прибыль банковского сектора в январе 2019 года увеличилась до 264 млрд. рублей с 71 млрд. в январе прошлого года, но этот рост отчасти был вызван изменениями в порядке бухгалтерского учета и отчетности. В конце 2018 года рентабельность активов выросла до 1,5% с 1% в начале года, а рентабельность капитала выросла до 13,8% с 8,3%.

Одиннадцатого марта 2019 года банк «Еврофинанс Моснарбанк» (83 по активам) был включен в санкционный список США за поддержку венесуэльской государственной нефтяной компании PDVSA, находящейся под санкциями США с января. Включение в список означает запрет физическим или юридическим лицам США на операции с этим банком. Банк был создан в 2011 году как российско-венесуэльская организация для

финансирования совместных нефтяных и инфраструктурных проектов. Половина в банке принадлежит государственному Фонду национального развития Венесуэлы, а российские государственные Газпромбанк и группа ВТБ владеют долями по 25%.

Банк России продолжал работу по оздоровлению банковской системы, уделяя пристальное внимание банкам, не соблюдающим нормативные требования и проводящим рискованные операции. Число банков в России сократилось с 484 на начало 2019 года до 479 на 1 февраля. В марте 2019 года завершилась передача проблемных активов санируемых банков в банк «Траст», на базе которого в 2018 году был создан банк проблемных и непрофильных активов. Общий объем переданных активов составил 2 триллиона рублей (30,45 млрд. долларов США). Недавно Банк России снизил оценку ожидаемого возврата стоимости активов, переданных в «Траст», с 40-60% до 20%.

Табл. 3.1-1 Макроэкономические показатели

Показатели производства	2017	2018												2018	2019	
		Янв	Фев	Март	Апр	Май	Июнь	Июль	Авг	Сент	Окт	Нояб	Дек		Янв	Фев
ВВП, %, в годовом выражении	1.6	-	-	1.3	-	-	1.9	-	-	1.5	-	-	-	2.3*	-	-
Базовые отрасли экономики, % к соотв. периоду пред. года	2.5	2.3	2.7	1.9	3.7	3.7	1.6	2.8	1.2	0.7	3.6	1.8	1.9	2.9	0.2	
Промышленное произ-во, % к соотв. периоду пред. года	2.1	2.4	3.2	2.8	3.9	3.7	2.2	3.9	2.7	2.1	3.7	2.4	2.0	2.9	1.1	
Обрабатывающ. произ-во, % к соотв. периоду пред. года	2.5	4.3	4.7	2.2	5.3	5.4	2.2	4.6	2.2	-0.1	2.7	0.0	0.0	2.6	-1.0	
Торговля, % к соотв. периоду пред. года	1.3	2.9	2.0	2.2	2.9	2.6	3.3	2.7	2.8	2.2	2.0	3.0	2.3	2.6	1.6	
Добыча полезных ископ., % к соотв. периоду пред. года	2.1	0.8	1.2	2.4	2.5	1.3	2.8	3.2	4.5	6.9	7.4	7.8	6.3	4.1	4.8	
Строительство, % к соотв. периоду пред. года	-1.2	12.2	9.4	-2.5	11.0	7.9	3.1	-0.7	3.3	5.9	5.7	4.3	2.6	5.3	0.1	
Бюджетно-финансовые показатели																
Сальдо федерального бюджета, % ВВП	-1.4	2.8	1.6	1.8	0.9	1.4	1.9	2.5	3.1	3.5	3.6	3.7	2.7	2.7	3.7	
Инфляция (ИПЦ), % к соотв. периоду пред. года	3.7	2.2	2.2	2.4	2.4	2.4	2.3	2.5	3.1	3.4	3.5	3.8	4.3	2.9	5.0	
Инфляционные ожидания, % к соотв. периоду пред. года	10.3	8.9	8.4	8.5	7.8	8.6	9.8	9.7	9.9	10.1	9.3	9.8	10.2	10.2	10.4	
Показатели платежного баланса																
Торговый баланс, млрд. долл. США (данные за месяц)	115.4	16.9	12.2	15.0	15.0	15.2	15.2	13.2	15.9	18.9	19.7	19.0	18.9	194.4	13.4	
Сальдо счета текущих операций, млрд. долл. США	35.4	12.9	20.6	30.0	39.5	47.2	48.4	57.5	65.5	76.0	-	-	114.9	114.9		
Объем экспорта, млрд. долл. США	353.5	33.4	31.2	36.9	36.2	36.5	36.6	34.4	37.4	38.7	41.3	40.5	41.4	443.4		
Объем импорта, млрд. долл. США	238.1	16.4	19.0	21.9	20.9	21.4	21.0	21.0	21.6	19.8	21.6	21.5	22.5	249.0		
Показатели финансового рынка																
Ключевая ставка ЦБ РФ, %, на конец периода	7.75	7.50	7.50	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.50	7.50	7.5	7.5	7.75	7.75	7.75	
Потребит. кредитование в руб., % к соотв. периоду пред. года	7.4	14.5	15.2	16.1	17.1	18.5	19.4	20.3	21.1	22	22.5	23.1	22.6	22.6	23.2	
Корпоратив. кредитование в руб., % к соотв. периоду пред. года	2.0	5.1	5.5	6.3	7.5	6.9	7.4	8.1	9.5	8.4	9.7	10.6	12.0	12.0	12.3	
Достаточность капитала, %	11.6	12.1	12.4	12.5	13.0	12.7	12.8	12.2	12.2	12.5	12.4	12.3	12.2	12.2		
Доля просроченных кредитов, %	10.0	10.0	10.5	10.6	10.7	10.6	10.9	10.9	10.9	10.7	10.5	10.4	10.1	10.1		
Резервы на возм. потери, %	9.2	9.3	9.6	9.7	9.6	9.5	9.8	9.7	9.8	9.5	9.4	9.3	9.1	9.1		
Рентабельность активов, %	1.3	1.0	0.9	0.9	1.0	0.9	0.8	0.8	1.4	1.5	1.4	1.5	1.5	1.5		
Рентабельность капитала, %	10.6	8.3	7.9	8.0	8.5	8.1	7.0	6.8	6.8	12.4	13.3	12.4	13.8	13.8		
Доходы, бедность и рынок труда																
Уровень реальных зарплат, % к соотв. периоду пред. года	6.2	11.0	10.5	8.7	7.6	7.6	7.2	7.5	6.8	4.9	5.2	4.2	2.5	6.8	0.2	
Уровень безработицы (% по определению МОТ)	5.1	5.2	5.0	5.0	4.9	4.7	4.7	4.7	4.6	4.5	4.7	4.8	4.8	4.8	4.9	
Обменный курс																
USD/ RUB, средний	58.3	56.8	56.8	57.0	60.4	62.2	62.7	62.8	66.1	67.7	65.8	66.2	67.3	62.5	67.3	
EUR/ RUB, средний	65.8	69.0	70.3	70.4	74.2	73.7	73.2	73.4	76.2	79.0	75.7	75.3	76.6	73.9	76.9	
Цена на нефть																
Brent, долл. США/ баррель	54.4	69.0	65.4	66.5	71.6	76.7	75.2	74.4	73.1	78.9	80.5	65.2	56.5	71.1	59.3	

*Квартальные данные за 2018 годы не пересматривались и не соответствуют годовым итогам

Выводы:

Как подтверждают последние данные, динамика мировой экономики ослабла в 2018 году на фоне заметного замедления роста, как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимся рынком и в развивающихся странах. Потеря динамизма была в особенности заметна в обрабатывающих отраслях на фоне признаков замедления глобальных инвестиций и торговли. Глобальный индекс PMI в обрабатывающей промышленности, снизившийся до минимального уровня с середины 2016 года, свидетельствует о замедлении динамики в январе и феврале 2019 года. После роста на 8% в феврале 2019 года цена на нефть продолжила рост в марте, при этом к середине месяца цена на Brent, международную эталонную марку, достигла 68 долларов США за баррель, а цена на WTI, эталонную марку США, поднялась до 58 долларов за баррель. В феврале 2019 года российский рубль укрепился на 2,2% по сравнению с предыдущим месяцем в условиях смягчения условий финансирования на глобальных рынках, повышения

цен на нефть и некоторого снижения восприятия риска. Экономический рост в России был слабым в январе: выпуск в пяти базовых отраслях¹ увеличился на 0,2% год к году по сравнению с 1,9% год к году в декабре 2018. В феврале годовая потребительская инфляция ускорилась до 5,2% по сравнению с 5% в январе 2019 года. Месячные темпы роста потребительских цен с исключением сезонности замедлились по всем категориям, поскольку перенос повышения ставки НДС в цены был в значительной степени реализован в январе. В январе 2019 года сохранялась стабильная динамика рынка труда. Реальная заработная плата в январе продолжила рост, но увеличилась всего на 0,2% год к году, сократившись при этом на 0,4% в месячном выражении с учетом сезонности. В январе 2019 года, в условиях увеличения нефтегазовых доходов, сальдо федерального бюджета улучшилось по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Рост кредитования продолжился в 2019 году, но стремительный рост кредитов населению может создавать риски для финансовой стабильности в случае ухудшения макроэкономических условий. Основные показатели кредитного риска и финансовые показатели банковского сектора оставались в целом стабильными в начале 2019 года.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ¹⁰

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

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

Оцениваемый комплекс зданий относится к рынку коммерческой недвижимости.

3.2.1. Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход¹¹

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

Объекты торговли.

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

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

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

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

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

¹⁰ <http://www.rview.ru/segment.html>

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

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

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

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

Гостиничные и развлекательные объекты недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Развивается строительство рекреационных и социально-бытовых объектов недвижимости.

Производственно-складские помещения.

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

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

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

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

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

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

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

Класс «D» - это здания, которые не были созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию

Гаражи. Стоянки. Паркинги.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Рынок гаражей и автостоянок подразделяется на первичный и вторичный, а они, в свою очередь, – на рынки купли-продажи (товарный) и аренды (услуг).

3.2.2. Классификация офисной недвижимости

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

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

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

Таб. 3.2-1 Классификация офисных зданий

Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>
1.2. Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха		
Система отопления, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха	Система отопления, вентиляции, кондиционирования
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне 22С ⁰ +/-1С ⁰ , осуществлять воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 кв.м арендуемой офисной площади здания в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания		
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей	
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
1.6. Максимальный период ожидания лифта		
не более 30 секунд		
<i>обязательный</i>	<i>рекомендация</i>	<i>рекомендация</i>
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 кв.м полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения		
<i>обязательный</i>	<i>факультативный</i>	<i>рекомендация</i>
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных 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
<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>	<i>обязательный</i>
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолков «в чистоте» - минимум 2,7 м		

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

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

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

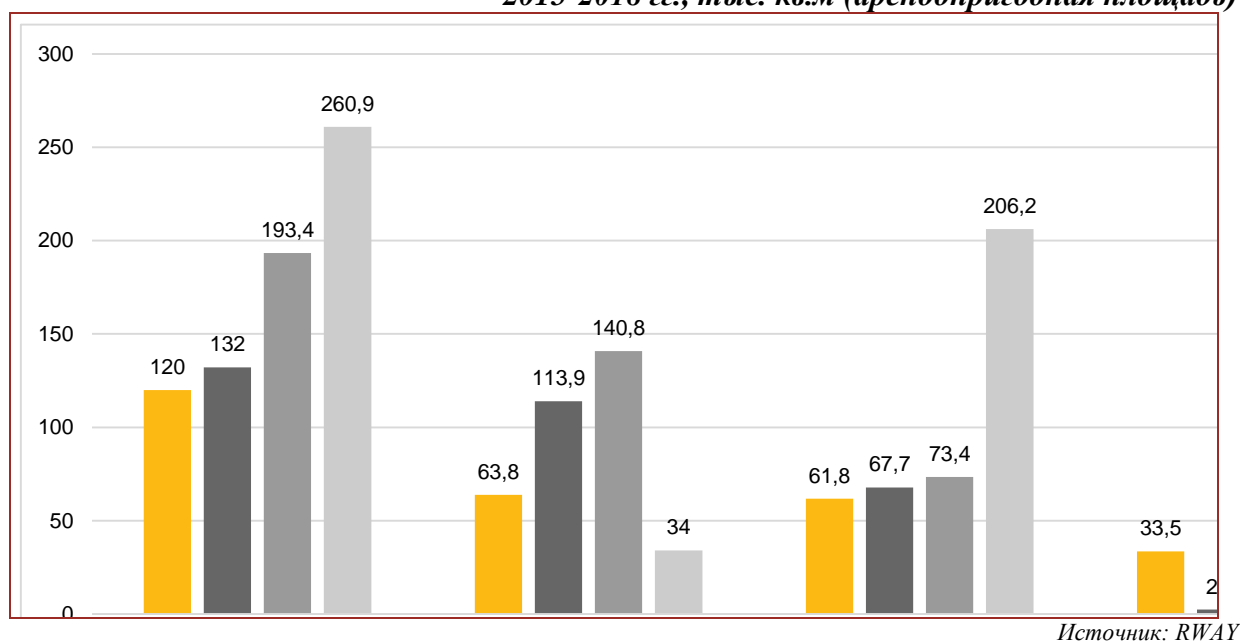
В бизнес центре Дербеневская Плаза действуют девять панорамных лифтов. Бизнес центр Дербеневская Плаза оснащен системой пожарного оповещения, централизованной и автоматизированной системой вентиляции и кондиционирования воздуха.

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

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹²

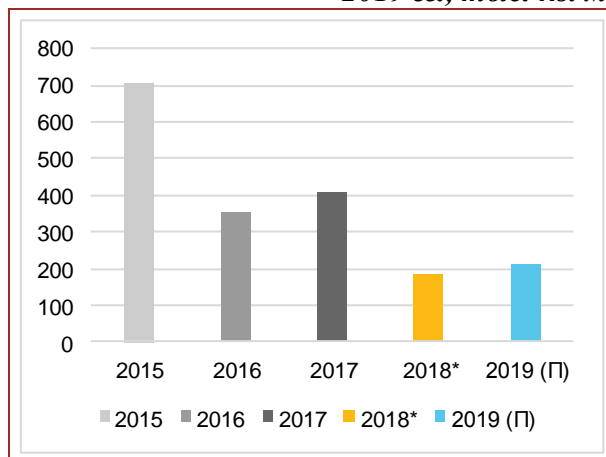
В IV квартале 2018 г. введено в эксплуатацию почти 120 тыс. кв.м новых качественных офисных площадей. Таким образом, по итогам года объем ввода на офисном рынке составит 185,8 тыс. кв.м, что более чем в 2 раза меньше, чем в прошлом году, и является минимальным показателем за последние десять лет. По заявленным планам застройщиков, в 2019 г. девелоперская активность сохранится на уровне текущего года, большая часть новых вводимых в эксплуатацию объектов (порядка 40%) будет располагаться в САО.

Рис. 3.3-1 Динамика объемов ввода качественных офисных площадей. 2015-2018 гг., тыс. кв.м (арендопригодная площадь)



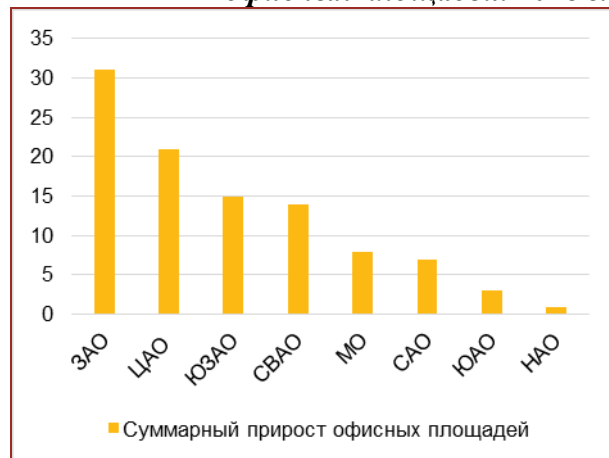
¹² Анализ был подготовлен на основании данных из Информационно-аналитической бюллетени рынка недвижимости RWAY №285 Декабрь 2018

Рис. 3.3-2 Динамика объемов ввода качественных офисных площадей. 2015-2019 гг., тыс. кв. м



Источник: RWAY

Рис. 3.3-3 Территориальное распределение суммарного прироста офисных площадей. 2018 г.



Источник: RWAY

Динамика с 2015 г.

В 2015 г. было введено в эксплуатацию большое количество офисных объектов, но снижавшийся в течение года спрос способствовал росту объемов нового невостребованного предложения. Начавшийся кризис привел к приостановке реализации значительной части новых проектов, окончание реализации которых планировалось на 2018- 2019 гг. На рынке отмечалась отрицательная динамика запрашиваемых ставок аренды во всех классах.

В 2016 г., благодаря росту деловой активности на рынке аренды и купли-продажи, а также снижению объемов ввода офисных площадей, заполняемость функционирующих и выходящих на рынок бизнес-центров выросла. Несмотря на наметившуюся тенденцию увеличения спроса, запрашиваемые ставки аренды снижались в течение всего 2016 г.

В 2017 г. на рынке офисной недвижимости отмечался устойчивый спрос на качественные офисные объекты; увеличилась востребованность крупных офисных блоков, площадью более 10 тыс. кв.м. Стабильный спрос являлся причиной сокращения доли вакантных площадей во всех классах. На рынок выходили объекты с высокой заполняемостью.

По итогам 2018 г. можно выделить несколько тенденций.

- Снижение темпов ввода новых бизнес-центров, а также площади вводимых объектов.
- Невысокие объемы ввода способствовали появлению проектов строительства бизнес-центров в формате build-to-suit. В текущем году начало возведения собственных штаб-квартир анонсировали компании «Спортмастер», ГК «КРОСТ», «Роснефть».
- В ближайшие годы большинство новых офисных объектов будет возводиться в рамках строительства многофункциональных центров, в том числе в границах строящихся транспортно-пересадочных узлов, в результате локация и транспортная доступность станут дополнительным конкурентным преимуществом офисных центров.
- В 2018 г. продолжилось активное развитие сегмента коворкингов. Новые коворкинг-центры, в том числе крупные международные сети, начали

работу в бизнес-центрах, также во второй половине года было открыто несколько новых коворкингов в торгово-развлекательных центрах Москвы.

- Высокий спрос на блоки площадью более 10 тыс. кв.м привел к дефициту крупных помещений. Большая востребованность крупных офисных помещений связана с желанием компаний оптимизировать затраты на аренду путем консолидации арендуемых площадей в одном бизнес-центре. В ноябре текущего года была закрыта сделка по приобретению «Сбербанком» недостроенного офисного комплекса «Суворов Плаза» общей площадью порядка 360 тыс. кв.м. Таким образом, все подразделения компании к 2021 г. будут локализованы в непосредственной близости от ММДЦ «Москва-Сити», где ранее Сбербанком были также приобретены офисные площади БЦ «Президент плаза» и БЦ Poklonka Place.
- Продолжилось смещение спроса из ЦДР в район ТТК, а также увеличился интерес к объектам между ТТК и МКАД, в данных локациях было отмечено наибольшее количество заключенных сделок.
- Для текущего года характерна диверсификация спроса — кроме компаний банковского сектора и торговых компаний, интерес к офисным центрам классов «А» и «В+» проявляли государственные - компании, также характерной особенностью 2018 г. стало активное расширение собственных офисных пространств IT-компаниями.

Таб. 3.3-1 Крупные анонсированные проекты бизнес-центров в Москве в течение 2018 г

Наименование объекта	Класс	Расположение	АО	Общая площадь, кв.м	Срок реализации
БП на Волоколамском шоссе	В+	Волоколамское шоссе	СЗАО	262 000	II—III кв. 2021 г.
БЦ в составе МФК в ТПУ «Парк Победы»	А	г. Москва, Кутузовский пр-т	ЗАО	95 000	2023 г.
БЦ в составе МФК Aquatoria	В+	г. Москва, Ленинградский пр-т, вл.34	САО	75 000	2022 г.
МФК «Браво»	В+	22-й км Киевского шоссе	ТиНАО	55 000	IV кв. 2021 г.
БЦ в САО	А	н/д	САО	50-60	IV кв. 2021 г.
БЦ DM Tower (ДК «Даниловская мануфактура»)	А	г. Москва, Варшавское ш., Д-9	ЮАО	42 200	I кв. 2020 г.

В 2018 г. была отмечена рекордно высокая деловая активность на рынке офисной недвижимости. По итогам года объем заключенных сделок может приблизиться к отметке в 1,5 млн кв.м арендованных и купленных площадей.

Крупнейшей сделкой IV квартала, по состоянию на начало декабря 2018 г., стала сделка по приобретению ГК «Риотекс» административно-офисного здания на Дмитровском шоссе, д. 85. После окончания реконструкции в начале 2019 г. объект станет шестым бизнес-центром сети «РТС», которая в 2018 г. состоит из 5 бизнес-центров классов «А» и «В+», расположенных в разных районах Москвы.

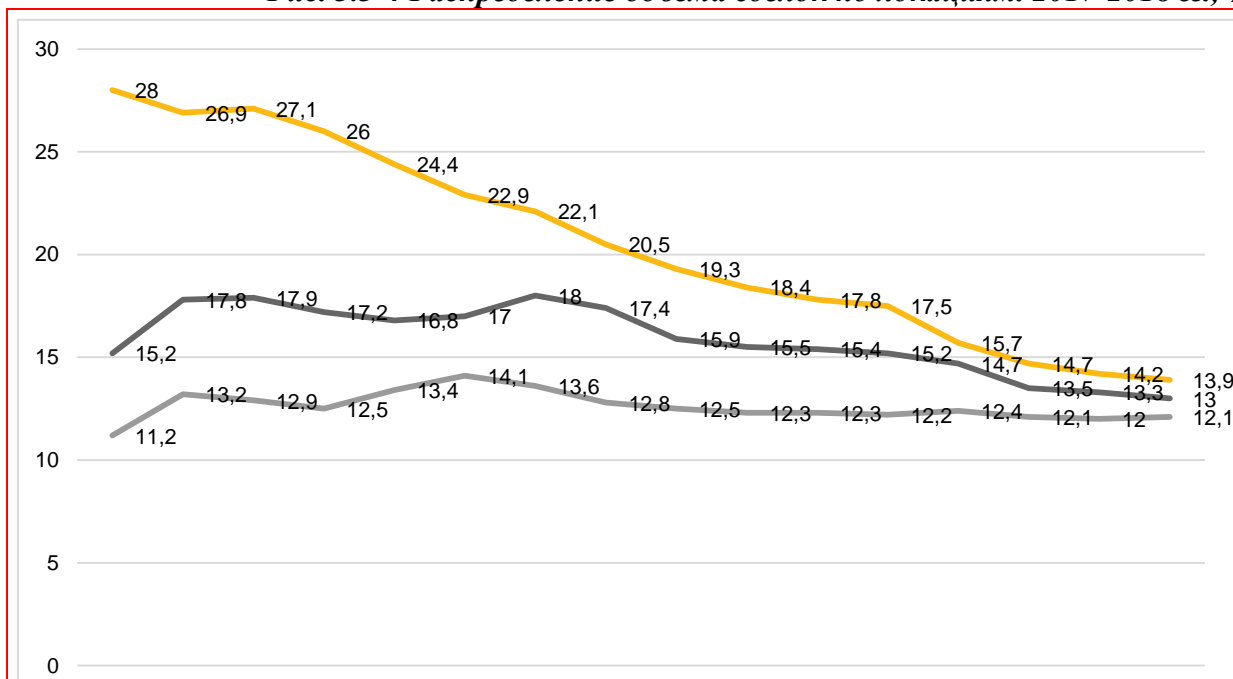
Низкая девелоперская активность и довольно высокий спрос на офисные помещения в этом году способствовали снижению вакантности. К концу декабря средняя доля свободных площадей в бизнес-центрах класса «А» может опуститься ниже 14%; в классе «В+» - до 13% (-0,3 п.п.); в классе «В-» доля вакантных площадей на конец текущего года составит 12,1%.

Таб. 3.3-2 Распределение объема сделок по локациям. 2017-2018 гг., %

Локация	2017	2018
ЦДР	21,2%	23,0%
СК-ТТК	29,4%	25,0%

Локация	2017	2018
ММДЦ	10,3%	9,0%
Вне ТТК	39,1%	43,0%

Рис. 3.3-4 Распределение объема сделок по локациям. 2017-2018 гг., %



Таб. 3.3-3 Крупные сделки на офисном рынке Москвы и ближнего Подмосковья. 2018 г.

Наименование ВЦ	Класс	Арендатор / Покупатель	Специализация	Реализованная площадь, кв.м	Вид сделки
I квартал					
Роклонка Place	A	ООО «Аукцион»	Недвижимость	38 316	Аренда
«Арбат, 1»	A	ОАО «Аэрофлот»	Авиaperезовки	19 000	Аренда
ВЦ «Краснопролетарская ул. 16»	B	АО «Просвещение»	Издательский холдинг	11 000	Аренда
			холдинг		
«Оазис»	A	X5 Retail Group	Ритейл	9700	Аренда
МФК «Воздвиженка-центр»	A	Банк «Российский капитал»	Банковская деятельность	7000	Аренда
II квартал					
«Верейская III»	B+	АО «Стройтранснефтегаз»	Строительство	17 500	Аренда
«Лотос»	A	Банк «Зенит»	Банки / Финансы	12 817	Продажа
«ВЭБ Арена»	A	ООО «Транснефть - Технологии»	IT-компания	12 700	Аренда
ВЦ на ул. Ефремова, 10	B+	«Трансмашхолдинг»	Машиностроение	11 360	Аренда
«Башня на Набережной»	A	Ozon	Интернет-торговля	10 036	Аренда
III квартал					
ТОЦ «Тропикано»	A	ООО «СД Успех»	Строительство	15 000	Продажа
ВЦ «Лесная, 6»	н/д	Банк «Авангард»	Банки / Финансы	14 000	Продажа
БП «Крылатские Холмы»	A	Huawei Technologies	IT-технологии	9319	Аренда
IV квартал					
ОЦ на Дмитровском ш., д.85	C	ГК «РИОТЭКС»	Управление недвижимостью	18 500	Продажа
ВЦ «Дом Парк Культуры»	B+	ГК «Регион»	Инвестиции	6500	Аренда
БП Comcity	A	Coca Cola HBC	Пищевое производство	5400	Аренда

Коммерческие условия

В первой половине 2018 г. средние запрашиваемые ставки аренды во всех классах оставались стабильными. Низкая девелоперская активность и высокая заполняемость ВЦ в III квартале 2018 г. сформировали тенденцию на повышение ценовых показателей в

офисных центрах классов «А» и «В+». На конец текущего года ставки аренды в бизнес-центрах класса «А» увеличатся в годовом выражении на 1 п.п. - до 24 540 руб./кв.м/год (без учета НДС, ЭР и КУ); в классе «В+» средняя ставка аренды составит 13 060 руб./кв.м/год (+0,6 п.п.); в классе «С» ставки останутся на уровне начала года – 9 585 руб./кв.м/год.

Рис. 3.3-5 Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на офисные помещения Москвы. 2015-2018гг., руб./кв.м/год (без учета НДС, эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)

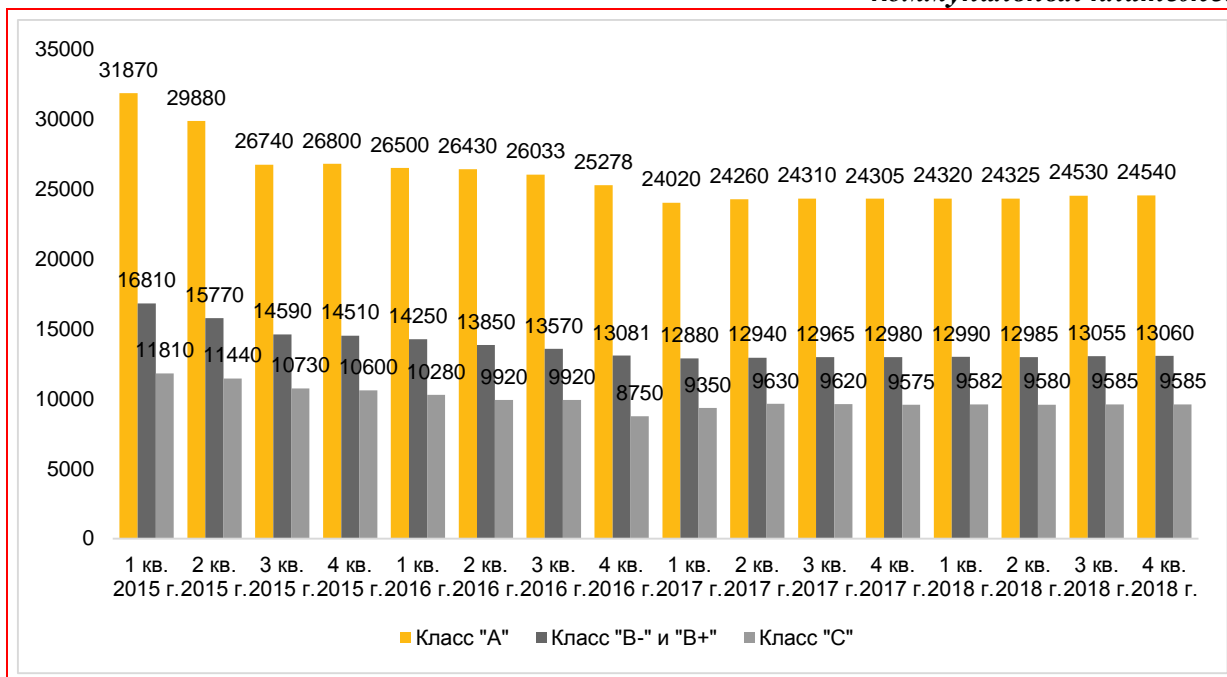


Рис. 3.3-6 Соотношение спроса и предложения на рынке аренды офисных помещений Москвы. Ноябрь 2018 г.

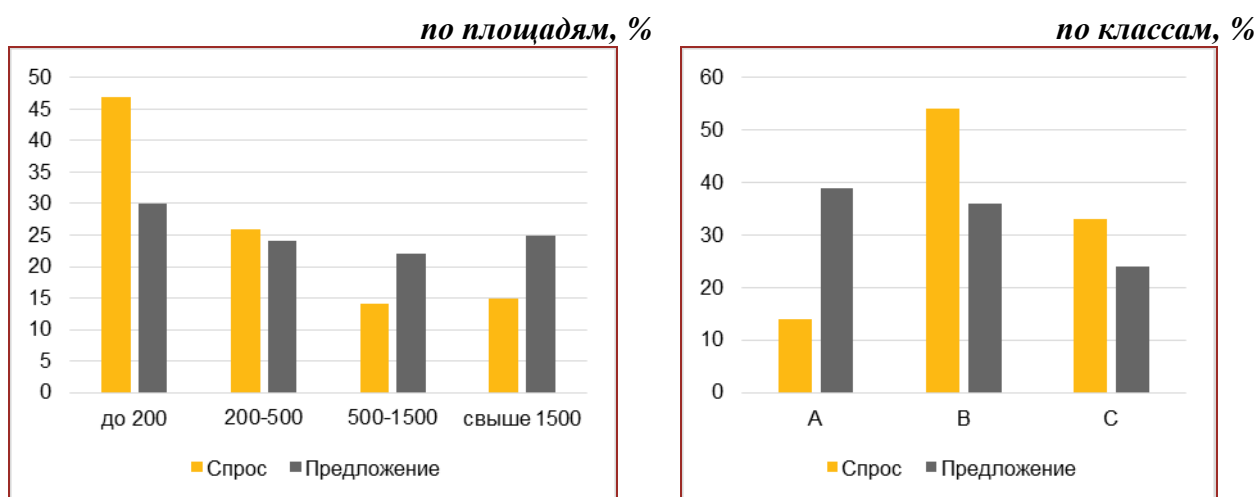
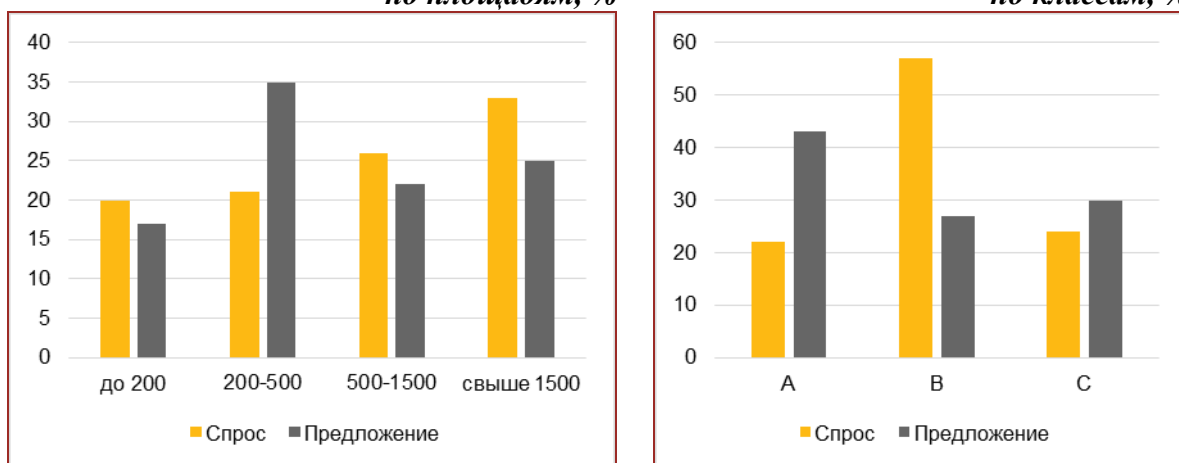


Рис. 3.3-7 Соотношение спроса и предложения на рынке купли-продажи офисных помещений Москвы. Ноябрь 2018 г.
по площадям, %



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

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

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

Передаваемые права

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

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

Финансовые условия

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

Условия продажи

Расчет корректировки на условия продажи зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные или

деловые), неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых арендодатель и арендатор принимают свои решения относительно сделки, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке. Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью рассматриваемого сравниваемого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. При нерыночных условиях корректировка по данному элементу сравнения делается в первую очередь или объект вообще исключается из перечня объектов сравнения.

Снижение цены в процессе торгов

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

Таб. 3.3-4 Скидка на торг

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,9	0,97	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,96	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,83	0,95	0,9
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,8	0,92	0,87
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,94	0,89
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,98	0,95
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93

Источник: <https://statrrelt.ru/statistika-rynka>, Статистика рынка на 01.01.2019 г.

Местоположение объекта и транспортная доступность

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

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);

- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- расположение на красной линии.

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

Таб. 3.3-5 Данные для расчета корректировки на удаленность от метро

ОО/ОА	До 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
До 5 минут пешком	0%	6%	14%	22%	31%
5-10 минут пешком	-6%	0%	7%	15%	24%
10-15 минут пешком	-12%	-6%	0%	7%	16%
5-10 минут транспортом	-18%	-13%	-7%	0%	8%
более 10 минут транспортом	-24%	-19%	-14%	-7%	0%

Источник: <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

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.

Таб. 3.3-6 Данные для расчета корректировки на общую площадь

Усредненные данные по Москве (цены)								
Объект оценки	Объект аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<50	0%	4%	13%	22%	30%	37%	45%	49%
50-100	-4%	0%	9%	17%	25%	31%	39%	43%
100-250	-11%	-8%	0%	8%	15%	21%	28%	32%
250-500	-18%	-14%	-7%	0%	7%	12%	19%	22%
500-1000	-23%	-20%	-13%	-7%	0%	5%	11%	14%
1000-1500	-27%	-24%	-17%	-11%	-5%	0%	6%	9%
1500-3000	-31%	-28%	-22%	-16%	-10%	-6%	0%	3%
>3000	-33%	-30%	-24%	-18%	-13%	-8%	-3%	0%

Источник: *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр. 184.*

Корректировка на расположение относительно красной линии

Расположение на красной линии является одним из факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Корректировка на линию застройки представлена в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр. 147. Данные представлены ниже в таблице:

Таб. 3.3-7 Данные для расчета корректировки на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Понижающая	Повышающая
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81	-20,0%	25,0%

Корректировка на этаж расположения.

Помещения, расположенные на разных этажах существенно отличаются по стоимости. Например, помещения мансардного и цокольного этажа имеют сопоставимые

технические характеристики, которые уступают характеристикам средних этажей. Зачастую цокольный этаж и мансарда не оборудованы лифтами, имеют окна меньшего размера, что ограничивает светопропускаемость, а так же меньшую высоту потолков.

Корректировка на этаж расположения представлена в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр. 215. Данные представлены ниже в таблице:

Таб. 3.3-8 Данные для расчета корректировки на этаж расположения

г. Москва (цены/арендные ставки)				
Этаж расположения	Объект аналог			
Объект оценки	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
1 этаж	0%	29%	34%	41%
2 этаж и выше	-22%	0%	4%	10%
цоколь	-25%	-4%	0%	5%
подвал	-29%	-9%	-5%	0%

Корректировка на наличие парковки

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

Корректировка на наличие паркинга представлена в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр. 173. Данные представлены ниже в таблице:

Таб. 3.3-9 Данные для расчета корректировки на наличие паркинга

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	0%	-9%	-18%
стихийная	10%	0%	-10%
организованная	22%	11%	0%

Ставки капитализации

В рамках настоящего Отчета коэффициент капитализации был определен в соответствии с аналитическим материалом представленным на портале «statrielt.ru¹³». В соответствии с указанным исследованием ставка капитализации находится в диапазоне от 9 до 13%.

Корректировка на класс здания

Корректировка на класс здания представлена в Обзоре рынка офисной недвижимости г. Москвы за 1 полугодие 2018 г. Корректировка рассчитывалась как отношение средних удельных цен на офисные помещения различных классов в г. Москве.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1665-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

Таб. 3.3-10 Средневзвешенные удельные цены объектов офисного назначения по классам. Москва 1 полугодие 2018

Класс качества	Средневзвешенная цена, руб./кв. м. без НДС
А	285 083
В+	169 137
В	150 707
С	107 852

Корректировка на класс недвижимости находится в диапазоне расчетных коэффициентов от 0,38 до 2,64.

Операционные расходы

Таб. 3.3-11 Процент операционных расходов

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,21	0,38	0,29
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,22	0,38	0,29
3	Складские помещения и здания	0,15	0,3	0,22
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,33	0,23

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>, Статистика рынка на 01.01.2019 г

Сроки экспозиции

Таб. 3.3-12 Типичные для рынка сроки продажи зданий и помещений

Назначение	Нижняя граница, месяцев	Верхняя граница, месяцев	Среднее значение, месяцев
Административные (офисные) здания и помещения	2	9	5

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka>, Статистика рынка на 01.01.2019 г.

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

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

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

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

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

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

В таблицах раздела 6 представлены данные о ценах продажи схожих оцениваемыми объектами офисной недвижимости. Объекты экспонируются по ценам от 125 000 до 139 680 руб./кв.м. (включая разный состав налогов).

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

- Средние скидки при торге составили 5%.
- В районе расположения объекта цены продаж офисов класса «В+» «В» варьируются в диапазоне 125 000 – 139 680 руб./кв.м. (включая разный состав налогов).
- Ставка капитализации установилась на уровне 11%.
- Операционные расходы достигают 29% от потенциального дохода.

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:**
 - а) **Рыночная стоимость объекта оценки** - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
 - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
 - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
 - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
 - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
 - б) **справедливая стоимость объекта оценки** - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

На основании вышеприведённых определений справедливой и рыночной стоимости, можно сделать вывод об их тождественности, поэтому далее по тексту будет использоваться рыночная стоимость как эквивалентная.
 - в) **инвестиционная стоимость объекта оценки** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций;
 - д) **ликвидационная стоимость объекта оценки** - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным;
 - е) **Под кадастровой стоимостью** понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости

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

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

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

12. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
13. **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
14. **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм (ожидаемых доходов).
15. **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
16. **Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:
 - право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
 - право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
 - право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
 - право отдавать имущество в залог.
17. **Передача права собственности** - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.
18. **Аренда** - юридически оформленные права пользования чужой собственностью на определенных условиях; имущественный найм, по которому арендодатель предоставляет арендатору во временное пользование за определенное вознаграждение - арендную плату.
19. **Арендная плата** - плата за право пользования чужим имуществом.
20. **Договор аренды (согласно ст.606 ГК РФ)** - по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.
21. **Недвижимое имущество (недвижимость)** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.
22. **Земельным участком** является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки (гл. 1, ст.11.2 ЗК РФ).

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

5.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

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

Доходный подход

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

Доходный подход к оценке недвижимости включает следующие методы:

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валового рентного мультипликатора.

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

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

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

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

Согласование результатов

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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

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

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

5.3. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

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

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

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

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

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

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

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

6.3 Согласование результатов оценки

6.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

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

Общая формула расчета методом дисконтированного денежного потока выглядит следующим образом:

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

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

f_i – коэффициент текущей стоимости i -го года,

n – количество лет прогнозного периода,

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

R – ставка дисконтирования.

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

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

$$FV = \frac{CF_{n+1}}{k-q}, где$$

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

k – коэффициент капитализации;

q – долгосрочные темпы роста;

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

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

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

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

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 аналитиков: Colliers, Blackwood,

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

Поскольку объект оценки представляет собой действующий бизнес-центр класса «В+», помещения которого заполнены на 75,75% (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 **16 660 руб./кв.м./год** без НДС, с учетом эксплуатационных расходов, расходы за электроэнергию арендаторов оплачиваются отдельно.

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

Часть арендных ставок включает в себя расходы на электроэнергию. В связи с этим для расчета потенциально валового дохода необходимо привести стоимость арендных ставок к единому показателю (руб./кв. м без НДС, с учетом операционных расходов, электроэнергия арендаторов оплачивается отдельно). В связи с этим необходимо вычесть расходы на электроэнергию из арендных ставок.

Для расчета корректировки на наличие расходов на электроэнергию в ставке, Оценщик использовал данные бюллетеня RWAY №248 (3 кв. 2015 г.) о среднем размере коммунальных расходов и ставок аренды для офисных помещений класса «В», расположенных в Москве, на основании которых была рассчитана доля расходов на электроэнергию в ставке арендной платы. Данные представлены ниже в таблицах:

Рис. 6.1-1 Структура операционных расходов

Размер операционных расходов для бизнес-центров Москвы. III квартал 2015 г., ¹ руб./кв.м/год (без учета НДС)						
ОРЕХ ²	БЦ класса «А»	Доля в структуре затрат	БЦ класса «В»	Доля в структуре затрат	БЦ класса «С»	Доля в структуре затрат
Расходы на содержание (без учета ФОТ), в т.ч.:	1292	24,3%	867	20,3%	195	15,0%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	348	6,6%	200	4,7%	61	4,7%
Обеспечение пожарной безопасности	90	1,7%	42	1,0%	18	1,4%
Текущий ремонт	42	0,8%	24	0,6%	12	0,9%
Уборка мест общего пользования	311	5,9%	300	7,0%	59	4,5%
Уборка прилегающей территории	210	4,0%	150	3,5%	13	1,0%
Сезонные работы (вывоз снега, мытье фасадов и т.д.)	206	3,9%	114	2,7%	6	0,5%
Вывоз мусора	15	0,3%	11	0,3%	5	0,4%
Охрана	44	0,8%	21	0,5%	18	1,4%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	26	0,5%	5	0,1%	3	0,2%
Расходы на содержание (FM УК)	500	9,4%	200	4,7%	64	4,9%
Коммунальные платежи	749	14,1%	910	21,3%	378	29,1%
Реклама, маркетинг (marketing fee)	50	0,9%	30	0,7%	0	0,0%
Юридические услуги	50	0,9%	30	0,7%	0	0,0%
ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ, в т.ч. по статьям расходов:	2671	50,3%	2241	52,4%	664	51,1%
Техническое обслуживание инженерных систем здания (вентиляция, лифты и т.д.)	924	17,4%	651	15,2%	254	19,5%
Уборка мест общего пользования	770	14,5%	673	15,7%	159	12,2%
Уборка прилегающей территории	401	7,5%	511	11,9%	99	7,6%
Прочие расходы (например, обслуживание паркинга)	237	4,5%	153	3,6%	50	3,8%
Охрана	339	6,4%	253	5,9%	102	7,8%
Итого ОРЕХ:	5312	100%	4278	100%	1901	100%

¹ В составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления по недвижимости, расходы по обслуживанию долга и налог на прибыль. Расходы на строительство, платежи за земельный участок, а также налог на имущество не представлялись, следовательно, сумма по ним превышает на 6-20% в общей сумме ОРЕХ.

² В таблице представлены средние значения по статьям расходов для бизнес-центров, эксплуатирующихся от трех лет.

Источник: RWAY совместно с АКОН

Рис. 6.1-2 Ставка аренды офисных помещений для расчета корректировки на наличие расходов на электроэнергию арендаторов

Динамика средних запрашиваемых ставок аренды на офисные помещения различных классов.
Москва. III кв. 2014 г. – III кв. 2015 г., руб./кв.м/год (без учета НДС и операционных расходов)

Период	класс «А»	классы «В» и «В+»	класс «С»
2014 г.			
III кв.	27 990	17 570	11 460
IV кв.	32 740	18 280	11 930
2015 г.			
I кв.	31 870	16 810	11 810
II кв.	29 880	15 770	11 440
III кв.	26 740	14 590	10 730
Динамика, III кв. 2015 г. / III кв. 2014 г.	-4%	-17%	-6%
Динамика, III кв. 2015 г. / IV кв. 2014 г.	-13%	-20%	-10%

Источник: RWAY

№ 248 · НОЯБРЬ · 2015

67

БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

Доля расходов на электроэнергию в составе коммунальных платежей была определена на основании данных представленных в методических рекомендациях «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода¹⁴», под ред. Вице-президента Российского общества оценщиков В.А. Вольнова. Данные представлены ниже в таблице:

¹⁴ <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>

Рис. 6.1-3 Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах и городах-миллионниках

Показатель	Средние города	Города-миллионники
ДОЛЯ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОЙ СТАВКИ, %		
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа),	30	28
в том числе:		
доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8	8
доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22	20
СОСТАВ УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫХ РАСХОДОВ		
Среднее значение величины коммунальных платежей, р./м ² /год	405	541
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов, %	30	28
Среднее значение эксплуатационных расходов, р./м ² /год	1 034	1 292
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов, %	70	72
СТРУКТУРА КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Электроэнергия	–	52
Вода и канализация	–	6
Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом азоснабжения)	–	42
СТРУКТУРА ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ПО ИХ ВИДАМ, %		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15	17
Услуги связи	30	33
Уборка помещений	36	30
Уборка территории и вывоз мусора	3	2
СЭС и дезинфекция	1	1
Содержание лифтов	2	2
Техобслуживание	13	16

Расчет корректировки на наличие расходов на электроэнергию в арендной ставке представлен ниже в таблице:

Таб. 6.1-1 Расчет корректировки на наличие расходов на электроэнергию в арендной ставке

№ п/п	Объект	Офисные помещения класса В
1	Период	3 кв. 2015
2	Средние ставки аренды, руб./кв. м/год	14 590
3	Размер коммунальных расходов, руб./кв. м/год	910
4	Доля расходов на электроэнергию в коммунальных расходах, %	52,00%
5 (стр. 3*стр. 4)	Размер расходов на электроэнергию, руб./кв. м/год	473
6 (стр. 5/стр. 2)	Скидка на наличие расходов на электроэнергию в арендной ставке, %	3,24%

Фактические данные арендных ставок представлены ниже в таблице:

Таб. 6.1-2 Информация о величине фактических арендных ставок по действующим по состоянию на дату оценки договорам аренды

Арендатор	№ офиса	№ Договора аренды	Ежемесячный платеж руб. (с НДС)	Срок аренды	Наличие расходов на электроэнергию	Корректировка на наличие расходов на ЭЭ, %	Скорректированная арендная ставка, руб. в мес с НДС	Арендуемая площадь по Договору, кв. м
д. 5 (подъезд 4)								
ЕвроКэпРизлти	100 + 302	ДА-07	100 000,00 р.	н/ср	нет	0,00%	100 000,00	338,48
ЕвроКэпРизлти (юристы)	100/1	ДА-07 (ДС-4)	50 000,00 р.	н/ср	нет	0,00%	50 000,00	38,5
КОТ-ПЕС	101 (1) комнаты №№ 43,44, 45,58	A16-01-02	54 860,34 р.	30.09.2019	да	3,24%	53 081,05	32,4
Инвариант	101(4), пом. № I, Комн. №№ 51,54,55	A16-10-03	17 618,64 р.	30.06.2019	нет	0,00%	17 618,64	31,2
ЕвроИнжиниринг	офис № 101/6, пом. № I, комн. №64, комн. № № 46-48, пом. № II, комн. № 24 и часть комн. №23	A15-11-03	120 964,83 р.	31.07.2019	да	3,24%	117 041,56	68,74
Флейшман ХВ	офис № 101(8), пом. I, комната № 66	A17-11-03	55 969,84 р.	30.09.2019	да	3,24%	54 154,56	41,8
Созидание и Развитие	офис № 102, пом. № I, комнаты №№ 68, 71-96	A17-08-05	648 930,50 р.	30.06.2019	да	3,24%	627 883,62	447,8
Экстрафрэш	комната 63+фойе	A15-07-30/1	23 500,00 р.	29.02.2020	нет	0,00%	23 500,00	14,45
ИП Орлова	пом. № I, часть комн. № 20 и часть комнаты № 63	A16-11-04	16 779,66 р.	31.08.2019	нет	0,00%	16 779,66	10,65
ИП Иноземцева Л.В.	столовая	A16-10-07	770 450,00 р.	31.08.2019	да	3,24%	745 461,86	360,23
Русбытхим	201/301	A17-03-04	756 057,76 р.	31.03.2020	да	3,24%	731 536,41	415,9
ВекторСтрой	офис № 204, пом. № III, комнаты №№ 3-25	A17-11-02	581 289,84 р.	30.09.2019	да	3,24%	562 436,77	415,9
ООО "ГЕТЬБЛОГГЕР"	офис 206, помещение III, комнаты №№ 48-52, 52а, 52б, 52в, 52г, 52д, 52е	A18-09-01	234 313,22 р.	31.08.2019	да	3,24%	226 713,70	128,6
Арсенал Плюс (ранее - Аксиоматика Рус)	офис № 207, пом. № III, комнаты №№ 53-64, 66-72	A16-09-05	448 700,00 р.	30.06.2019	да	3,24%	434 147,24	318
ЭЙ-ЭНД-И Проджект	офис 208, пом. № III, комнаты №№ 73-78	A17-03-01	201 810,52 р.	30.11.2019	да	3,24%	195 265,16	108,4
ВиЛэнд (узел связи)		ДА-16	9 830,84 р.	н/ср	нет	0,00%	9 830,84	14,5
Атлантик Брендс	304, часть помещения № IV, комнаты №№ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26	A16-11-01	783 177,97 р.	17.11.2019	да	3,24%	757 777,02	411,5
Проектное бюро АПЕКС	офис 305, помещение IV, комнаты №№ 27-35.36а, часть комнаты № 36	A19-01-02	361 415,00 р.	30.06.2019	да	3,24%	349 693,16	201,72
НК Система	офис № 306, пом. IV, комн. 37-45, 48-54, часть комн. 36	A18-09-01	537 091,52 р.	30.09.2021	да	3,24%	519 671,94	281,8

Арендатор	№ офиса	№ Договора аренды	Ежемесячный платеж руб. (с НДС)	Срок аренды	Наличие расходов на электроэнергию	Корректировка на наличие расходов на ЭЭ, %	Скорректированная арендная ставка, руб. в мес с НДС	Арендуемая площадь по Договору, кв. м
Проектное бюро АПЕКС	офис №307, пом. IV, комн. №№ 55,56, 59-65, 67-70, 73, 73а, 73б	A18-10-03	806 250,00 р.	31.01.2019	да	3,24%	780 100,75	442,5
Экотехстрой	401	A15-08-04/01	28 474,56 р.	31.03.2019	нет	0,00%	28 474,56	14,8
ОТЭК	офис № 401, пом. № V, комнаты №№ 69-75, № 82, часть комнат №№ 68, 83	A17-03-05	248 993,77 р.	31.12.2019	да	3,24%	240 918,11	138,9
СЕРВИС-ЛОГИСТИК	офис № 205, помещение III, комнаты №№ 36-39	A18-11-03	130 000,00 р.	30.09.2019	да	3,24%	125 783,69	60,6
ТРАНСФОРМЕР ГРУПП	офис № 401/5,6, помещение № V, комнаты №№ 79-80	A19-03-01	10 000,00 р.	31.01.2020	да	3,24%	9 675,67	49,3
ООО "КОМПАНИЯ МОСТОСТРОЙ"	помещение № V, комнаты №№ 84-90, 90а, 91-112	A18-11-05	610 169,50 р.	30.11.2021	да	3,24%	590 379,77	345,5
Проектное бюро АПЕКС	офис № 404, пом. № V, комнаты №№ 2, 4-7, 7а, 8-19	A18-08-04	766 894,07 р.	31.03.2019	да	3,24%	742 021,26	420,9
НЕТВЕЛЛ	офис № 405, пом. № V, комн. №№ 25, 26, 33, 34; офис № 406, пом. V, комн. №№ 22-24, 27-31, 35-45	A18-10-04	954 317,82 р.	30.09.2019	да	3,24%	923 366,26	484,1
Нетвелл	офис № 407, пом. № V, комнаты №№ 46-60, 62-63	A16-10-04	849 506,95 р.	31.07.2019	да	3,24%	821 954,74	437,4
ЭДЕНРЕД РУС (Дари Подарки)	офис № 501, часть пом. VI - комн. 77-90, комн. 75а	AP200613/01	510 508,48 р.	30.06.2019	лимит 4241 кв/час, сверх - оплата	3,24%	493 951,07	241
Орта Медиа	офис № 502, пом. № VI, комнаты №№ 91-106	A17-02-01	531 651,90 р.	30.11.2019	да	3,24%	514 408,74	280,2
Флейшман ХВ	507	A15-02-4	846 973,33 р.	31.08.2019	да	3,24%	819 503,30	440,9
Центр Программ Лояльности	офис 504 (пом. VI, комн. №№ 2-6, 6а, 7,9,10,10а,11-14,14а,15-17,19,20,22); офис 505/506 (пом. VI, ком. №№ 25-30,32,33,33а,33б,33в,34,36,37,39-46); офис № 508 (пом. VI, комн. №№ 108,109,112,112а,112б,112в)	A18-10-01	2 271 177,97 р.	19.05.2019	нет	0,00%	2 271 177,97	1113,9
Веб3Тел		A13-07-11	5 084,75 р.	н/ср	нет	0,00%	5 084,75	
ФОРСАЙТ	офис 601: помещение № VII, комнаты №№ 77-97	A18-11-02	969 836,44 р.	30.09.2019	да	3,24%	938 381,57	520,4
ИКСАЙТ РУС	605, часть помещения VII, комн. №№ 18-37	A14-07-4	858 305,09 р.	31.12.2021	да	3,24%	830 467,53	470,4
ИКСАЙТ РУС	офис 603, помещение VII, комнаты №№ 2-6, 6ф, 6б, 6в, 6г, 6д, 7-17	A18-10-02	257 898,31 р.	31.12.2021	да	3,24%	249 533,85	435,2

Арендатор	№ офиса	№ Договора аренды	Ежемесячный платеж руб. (с НДС)	Срок аренды	Наличие расходов на электроэнергию	Корректировка на наличие расходов на ЭЭ, %	Скорректированная арендная ставка, руб. в мес с НДС	Арендуемая площадь по Договору, кв. м
Арсенал Плюс	офис №606, помещение VII, комнаты №№ 44-47, 64-69	A17-10-03	111 050,85 р.	31.08.2019	да	3,24%	107 449,12	72,8
СЕТПРО Консалт	офис №606, помещение VII, комнаты №№ 56-58	A18-07-01	94 356,61 р.	30.06.2019	да	3,24%	91 296,33	58,6
Новострой	офис №606, помещение VII, комнаты №№ 50-52	A18-08-02	97 857,84 р.	30.06.2019	да	3,24%	94 684,00	51,7
ООО "Грекдом"	офис №606, помещение VII, комната № 60	A18-10-01	42 818,64 р.	30.09.2019	да	3,24%	41 429,90	16,8
ООО "ИТС"	офис №606, помещение VII, комнаты №№ 53,54	A18-11-04	85 125,77 р.	31.10.2019	да	3,24%	82 364,87	33,4
ИП Бадаев Д.Н.	офис №606, помещение VII, комната №71	A19-01-01	38 317,00 р.	31.12.2019	да	3,24%	37 074,26	20,9
ЕСИ	7 эт.	A13-07-10	904 757,00 р.	31.07.2019	да	3,24%	875 412,86	561,3
д. 5, стр. 2								
Созидание и Развитие (юр. Адрес)	пом. № II, офис 202, часть комнаты № 82 - ДС №2 от 02.02.2018	A16-11-03	11 288,13 р.	31.07.2019	нет	0,00%	11 288,13	7,4
ИДС Боржоми	№№ 201, 202, пом. № II, комнаты 1-39, 39а, 84	A17-11-01	1 006 163,27 р.	30.11.2020	да	3,24%	973 530,20	601,3
Боржоми	301/302/303/304 помещение № III, комнаты №№ 1-26, 28-58	A16-09-03	2 195 883,66 р.	30.09.2019	да	3,24%	2 124 664,18	1315,4
ГетТакси Рус	помещение №I V, комнаты №№ 1-42	A17-09-02	2 420 911,02 р.	31.10.2021	да	3,24%	2 342 393,19	1398,5
ГетТакси Рус	помещение № V, комнаты №№ 1-43, №№45, 47, 47а, 47б	A17-05-02	2 201 974,57 р.	31.10.2021	да	3,24%	2 130 557,55	1273,4
ГетТакси Рус	601	A15-08-17/1	1 383 050,84 р.	31.10.2021	да	3,24%	1 338 194,11	797,8
д. 5 (подъезд 5)								
ИЦ Энергострой	2-3 эт., офис № 202, пом. № III, комнаты №№ 105-133, 135-146 и офис № 302, пом. № IV, комнаты №№ 102-104, часть комнаты № 96а	A17-05-03	1 242 385,00 р.	31.03.2019	да	3,24%	1 202 090,51	888,9
ООО "ИМПЭКС+"	пом. № IV, часть комнаты № 99	A19-02-01	10 000,00 р.	15.12.2019	нет	0,00%	10 000,00	6
ООО "ЛигаСтрой"	пом. № IV, часть комнаты № 99	A19-02-02	10 000,00 р.	15.12.2019	нет	0,00%	10 000,00	6
ООО "Элит-Строй"	пом. № IV, комната № 99а	A18-08-05	10 932,00 р.	31.07.2019	нет	0,00%	10 932,00	5,7
Созидание и Развитие	№ 403, помещение № V, комнаты №№ 113-136	A16-10-01	887 664,28 р.	31.07.2019	да	3,24%	858 874,51	531
Созидание и Развитие	помещение № II, комнаты №№ 22,23	A18-04-02	123 711,86 р.	31.03.2019	да (с 01.04.2019)	3,24%	119 699,49	81,8
НЕРОНИУМ	офис № 503А, помещение VI,	A19-02-03	268 850,00 р.	31.01.2020	да	3,24%	260 130,34	152,9

Арендатор	№ офиса	№ Договора аренды	Ежемесячный платеж руб. (с НДС)	Срок аренды	Наличие расходов на электроэнергию	Корректировка на наличие расходов на ЭЭ, %	Скорректированная арендная ставка, руб. в мес с НДС	Арендуемая площадь по Договору, кв. м
	комнаты №№ 115а, 117, 121, 122, 122а, 123, 124, 126							
Группа Базис	503б	A14-09-16	493 522,25 р.	29.02.2020	да	3,24%	477 515,76	259,5
Спирит Корп	602: помещение VII, комнаты №№ 97-115	A15-11-01	805 677,97 р.	31.07.2019	да	3,24%	779 547,28	456,2
СТРОЙЭЛЕКТРОПРОЕКТ	офис № 604: пом. № VII, комн. №№ 117-125, 125а	A18-12-01	134 334,00 р.	30.09.2019	да	3,24%	129 977,12	149,2
д. 5, стр. 4								
ГетТакси Рус	помещение № I, комнаты №№ 1, 1а, 2, 4 – 19, 24	A17-08-04	606 762,71 р.	31.10.2021	да	3,24%	587 083,47	352,4
ФГБУ «Главрыбвод»	офис № 101, пом. № I, комн. №№ 3, 20, 20а, 21-23, офис 201, пом. №II, комн. №№ 1-25, офис № 301, пом. № III, комнаты №№ 1-28; офис № 203, 3 подъезд, пом. II, комнаты №№ 41-45, 45а, 46-53	A18-08-03	2 446 698,97 р.	31.07.2019	нет	0,00%	2 446 698,97	1231,7
д. 5, стр. 5								
СР-Бухгалтерия	пом. I, часть комн. 1-21	A15-12-01	572 741,25 р.	31.08.2019	да	3,24%	554 165,43	352,3
Созидание и Развитие	пом. № II, комн. №№ 1-20, пом. № III, комн. №№ 1-25, пом. № IV, комн. № 1-27	A15-12-02	2 253 951,11 р.	31.08.2019	да	3,24%	2 180 848,32	1348,9
Аренда на площадях общего пользования (д. 5)								
АТБ	банкомат	П-14-07-28	5 084,75 р.	28.02.2019	нет	0,00%	5 084,75	
Райффайзен	банкомат	ДА-17	5 084,75 р.	09.08.2019	нет	0,00%	5 084,75	
Триар	кофейный автомат	A13-08-11	12 203,39 р.	28.02.2019	нет	0,00%	12 203,39	
ТОРГОВАЯ КОМПАНИЯ "ДОМИНО"	почтовый терминал	A12-10-20	5 084,75 р.	н/ср	нет	0,00%	5 084,75	
БИНС	кофейня	A14-12-31	111 864,41 р.	н/ср	нет	0,00%	111 864,41	
СБЕРБАНК	банкомат(2 шт.)	A16-03-02	5 000,00 р.		нет	0,00%	5 000,00	
Итого							36 000 000,74	21 608,37

Расчет средней арендной ставки за оцениваемые объекты представлен ниже в таблице:

Таб. 6.1-3 Расчет средней арендной ставки за оцениваемые объекты

Показатель	Расчет
Арендная ставка, руб. в мес с НДС	36 000 000,74
Арендная ставка, руб. в год с НДС	432 000 008,83
Арендная ставка, руб. в год без НДС	360 000 007,36
Площадь, кв.м	21 608,37
Арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС (округленно)	16 660

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 2024 г. включительно) с шагом расчета 1 год.

6.1.3. Определение темпа роста арендной ставки

На основании проведенного анализа фактических и среднерыночных ставок аренды можно сделать вывод об их соответствии, при этом фактические ставки аренды приближаются к среднему уровню указываемых аналитиками диапазонов¹⁵.

В связи с вышеизложенным в дальнейших расчетах принимаются следующие допущения:

- В качестве арендной ставки принимается ее среднее значение по актуальным на дату оценки договорам аренды. Учитывая, что большинство договоров действительны до 2019-2021 года и по истечении срока действия будут пролонгированы, при построении прогнозируемого денежного потока в части изменения стоимости аренды учитывались темпы роста ставок.
- Рост арендных ставок в прогнозный период был принят на основе информации о предполагаемой индексации арендной платы офисной недвижимости, значения которой были получены из ежеквартального отчета ведущего консультанта «Cushman & Wakefield»¹⁶ на уровне 5,5% в год.
- Прогнозирование темпа роста арендных ставок в постпрогнозный период принимались на уровне инфляции потребительских цен в размере 2,6%¹⁷.

6.1.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

Расчет ПВД производится по формуле:

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

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

¹⁵ см. п. 3.2.2. «Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы»

¹⁶ <http://www.cwrussia.ru/analytics/reviews/>

¹⁷ http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5

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. 6.1-4 Расчет потенциального валового дохода

Период	Общая площадь, кв.м	Арендная ставка, руб./кв.м/год без НДС, расходов арендаторов на ЭЭ	Потенциальный валовой доход, руб./год без учета НДС
Апрель 2019 - апрель 2020 гг.	28 526,10	16 660	475 250 850
Апрель 2020 - апрель 2021 гг.	28 526,10	17 577	501 389 647
Апрель 2021 - апрель 2022 гг.	28 526,10	18 543	528 966 077
Апрель 2022 - апрель 2023 гг.	28 526,10	19 563	558 059 212
Апрель 2023 - апрель 2024 гг.	28 526,10	20 639	588 752 468
Постпрогнозный период	28 526,10	21 176	604 060 032

6.1.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Таб. 6.1-5 Уровень загрузки

Октябрь 2016 г.	Апрель 2017 г.	Октябрь 2017 г.	Апрель 2018 г.	Октябрь 2018 г.	Апрель 2019 г.
73%	73%	69%	70%	72%	75,75%

Так как загрузка помещений оставалась примерно на одном уровне (69%-75,75%) на протяжении последних лет, то Оценщиком принято допущение, что вакантность останется на текущем уровне – 75,75%. Расчет представлен ниже.

Таб. 6.1-6 Расчет действительного валового дохода

Период	Потенциальный валовой доход, руб.	Сданная площадь, кв.м	Уровень загрузки	Действительный валовой доход, руб.
Апрель 2019 - апрель 2020 гг.	475 250 850	21 608,37	75,75%	360 000 007
Апрель 2020 - апрель 2021 гг.	501 389 647	21 608,37	75,75%	379 800 008
Апрель 2021 - апрель 2022 гг.	528 966 077	21 608,37	75,75%	400 689 008
Апрель 2022 - апрель 2023 гг.	558 059 212	21 608,37	75,75%	422 726 904
Апрель 2023 - апрель 2024 гг.	588 752 468	21 608,37	75,75%	445 976 883
Постпрогнозный период	604 060 032	21 608,37	75,75%	457 572 282

6.1.6. Расчет операционных расходов

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

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

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

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные

расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

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

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

Ретроспективных данных об операционных расходах Заказчиком по БЦ предоставлено не было, поэтому размер операционных расходов принят на среднем уровне операционных расходов для бизнес-центров и составит 29%¹⁸ от действительного валового дохода.

6.1.7. Расчет чистого операционного дохода

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

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже.

Таб. 6.1-7 Расчет чистого операционного дохода

Период	Потенциальный валовый доход, руб.	Операционные расходы (без учета расходов на ЭЭ арендаторов), руб.	Чистый операционный доход, руб./год
Апрель 2019 - апрель 2020 гг.	475 250 850	104 400 002	255 600 005
Апрель 2020 - апрель 2021 гг.	501 389 647	110 142 002	269 658 006
Апрель 2021 - апрель 2022 гг.	528 966 077	116 199 812	284 489 196
Апрель 2022 - апрель 2023 гг.	558 059 212	122 590 802	300 136 102
Апрель 2023 - апрель 2024 гг.	588 752 468	129 333 296	316 643 587
Постпрогнозный период	604 060 032	132 695 962	324 876 320

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.

$$k = R + n, \text{ где}$$

¹⁸ Источник информации: Statrielt.ru, статистика рынка по состоянию на 01 января 2019 г.

k - коэффициент капитализации;
 R - ставка дисконтирования;
 n - норма возврата капитала.

В рамках Отчета коэффициент капитализации был определен в соответствии с аналитическим материалом представленным на портале «statrielt.ru¹⁹». В соответствии с указанным исследованием ставка капитализации находится в диапазоне от 9 до 13%. В расчетах Оценщик использовал среднее значение, которое составило 11%

Расчет ставки дисконтирования

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

Расчет нормы возврата капитала возможно произвести с помощью следующих методов:

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

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

Таб. 6.1-8 Методы расчета нормы возврата

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

¹⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1665-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

Методы расчета	Порядок расчета	Характеристика метода	Область применения
Метод Инвуда	Норма возврата капитала $= i / (S^n - 1) = i / ((1+i)^n - 1)$, где <ul style="list-style-type: none"> ▪ i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); 	Предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).	Для объектов, которые будут приносить стабильные доходы
Метод с применением модели Гордона	Норма возврата капитала $= -g * i / (S^n - 1) = -g * (i / ((1+i)^n - 1))$, где <ul style="list-style-type: none"> ▪ i - периодическая ставка процента (в размере требуемой нормы доходности); ▪ g - прирост стоимости объекта оценки, % 	Предполагает, что ставка капитализации меньше нормы	Для объектов, доход от которых будет расти
Методы расчета с учетом источников финансирования			
Метод Элвуда	Методы расчета с учетом источников финансирования не применяются ввиду отсутствия данных о структуре средств, за которые был приобретен объект недвижимости		
Метод связанных инвестиций			

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

Расчет нормы возврата капитала производился по формуле:

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

Подробный расчет представлен ниже.

Таб. 6.1-9 Расчет нормы возврата капитала

Год постройки здания	1974-1984
Нормативный срок жизни, лет	100
Средний оставшийся срок службы, лет	60
Норма возврата капитала, округленно	0,089%

Тогда ставка дисконтирования составит 10,91%.

6.1.9. Определение стоимости реверсии объекта оценки

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

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

Текущая стоимость реверсии определяется по формуле:

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

$V_{тек}$ – текущая стоимость реверсии,

NOI_n – чистый операционный доход в последний прогнозный период n ,

D – ставка дисконта,

n – последний прогнозный период,

g – темп роста ЧОД в постпрогнозном периоде.

Долгосрочные темпы роста приняты на уровне 2,6%²⁰.

6.1.10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

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

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

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

PV – коэффициент текущей стоимости, ед.;

r – ставка дисконтирования, %;

n – число периодов (горизонт расчета), лет.

Стоимость реверсии приводится на конец прогнозного периода. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости представлен в Таб.6.1-11.

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

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

Параметр	Апрель 2019 - апрель 2020 гг.	Апрель 2020 - апрель 2021 гг.	Апрель 2021 - апрель 2022 гг.	Апрель 2022 - апрель 2023 гг.	Апрель 2023 - апрель 2024 гг.	Постпрогнозный период
Темпы рост арендной ставки в год, %	0%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	2,6%
Средневзвешенная арендная ставка по действующим договорам аренды, руб./кв.м/год без НДС	16 660	17 577	18 543	19 563	20 639	21 176
Общая площадь бизнес центра, кв.м	28 526,10	28 526,10	28 526,10	28 526,10	28 526,10	28 526,10
Потенциальный валовый доход, руб., без НДС	475 250 850	501 389 647	528 966 077	558 059 212	588 752 468	604 060 032
Сданная площадь, кв.м	21 608,37	21 608,37	21 608,37	21 608,37	21 608,37	21 608,37
Коэффициент загрузки площадей, %	75,75%	75,75%	75,75%	75,75%	75,75%	75,75%
Действительный валовый доход от аренды, руб., без НДС	360 000 007	379 800 008	400 689 008	422 726 904	445 976 883	457 572 282
Операционные расходы, руб., без НДС	104 400 002	110 142 002	116 199 812	122 590 802	129 333 296	132 695 962
Чистый операционный доход, руб./год без НДС	255 600 005	269 658 006	284 489 196	300 136 102	316 643 587	324 876 320
Ставка дисконтирования, %	10,91%					
Ставка капитализации, %	11,00%					
Стоимость реверсии, руб. без НДС	3 867 575 243					
Фактор текущей стоимости (Дисконтный множитель)	0,9495	0,8561	0,7719	0,6960	0,6275	0,5958
Дисконтированный денежный поток, руб. без НДС	242 702 070	230 861 325	219 598 257	208 884 681	198 693 791	
Текущая стоимость реверсии, руб. без НДС	2 304 437 812					
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб./кв.м. без НДС	119 371					
Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	3 405 177 937					

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость оцениваемых объектов, полученная в рамках доходного подхода, составляет 3 405 177 937 руб. без учета НДС.

6.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

6.2.1. Подбор объектов-аналогов

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

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

Таб. 6.2-1 Характеристика отобранных сходных объектов²¹

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Источник информации	https://fortexgroup.ru/bc/diod/offices/?block=227761#allBlocks	https://fortexgroup.ru/bc/svyatogor-2/offices/?block=195057#allBlocks	https://www.cian.ru/sale/commercial/196396321/
Контактные данные	7 (495) 104-77-10	7 (495) 104-77-10	8 916 622 02 28
Цена предложения, с учетом	137 125 000	761 675 040	82 600 000

²¹ Характеристики и стоимость объектов-аналогов на дату оценки устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов объектов-аналогов

Характеристики	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
НДС, руб.			
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	125 000	139 680	138 637
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Адрес местоположения	Москва, Дербеневская улица, 11а с20	Москва, Летниковская улица, 10 с2	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11
Район	Даниловский	Замоскворечье	Даниловский
Удаленность от метро, м	1 700	910	1 800
Удаленность от метро, мин	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом
Линия застройки	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Общая площадь объекта, кв. м	1 097,00	5 453,00	595,80
Этаж	1 - 3 эт	1-9	1-3
Доля первого этажа и выше	1,000	1,000	1,000
Доля помещений мансарды	0,000	0,000	0,000
Класс здания	В+	В+	В+
Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Наличие парковки	Стихийная	Организованная	Стихийная
Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние

6.2.2. Внесение корректировок в цены сходных объектов

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту

аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

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

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

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- состав передаваемых прав на объект;
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- дата сделки (предложения);
- местоположение (удаленность от метро);
- линия застройки;
- общая площадь;
- этаж расположения;
- класс объекта;
- тип объекта;
- наличие паркинга;
- состояние отделки.

1. Корректировка на передаваемые имущественные права

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

Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают тот же состав прав, что и объект оценки, а именно – право собственности²². Существующие ограничения (обременения) права не выявлены у всех объектов-аналогов, корректировка не требуется.

2. Корректировка на рыночные условия (дата предложения).

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

3. Корректировка на условия финансирования, наличие НДС

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

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости;

²² Объект оценки находится на праве общей долевой собственности и имеет связанные с этим ограничения – доверительное управление. Однако, как и было указано ранее, данное обременение не учитывается ввиду предполагаемого использования результатов оценки, а право общей долевой собственности является частным случаем право собственности.

- 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.

По результатам переговоров с представителями продавцов было выяснено, что цены предложений объектов-аналогов №№1,2 и 3 указаны с учетом НДС.

Рыночная (справедливая) стоимости оцениваемого объекта представлена без учета НДС, поэтому после проведения расчета рыночной (справедливой) стоимости в рамках сравнительного подхода она была скорректирована на наличие НДС в размере 20%.

4. Корректировка на условия продажи

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

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть вызваны особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей, продажа в условиях банкротства и т.п.

В данном случае условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась. Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по состоянию на апрель 2019 года. Оценка производится по состоянию на 10 апреля 2019 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.

При определении корректировки на различие между ценами предложения/спроса и сделок (торг) Оценщик использовал данные представленные на аналитическом портале «statrielt.ru²³»

²³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1676-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2019-goda>

В соответствии с указанным исследованием, среднее значение скидки на торг для цен предложений по продаже офисных объектов составляет (-5,0%). Данный размер корректировки на торг был использован в расчетах.

6. *Корректировка на тип объекта*

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

7. *Корректировка на местоположение.*

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №1 и 3 расположены в Даниловском районе. Объект-аналог №2 расположен в районе Замоскворечье. Оба этих района граничат между собой, имеют развитую структуру и одинаковую пешеходную проходимость, корректировка не требуется.

8. *Корректировка на удаленность от метро.*

Расположение относительно метро существенно влияет на стоимость офисной недвижимости. Объект оценки и объекты аналоги расположены на разном удалении от метро, необходимо ввести корректировку

При расчете корректировки на удаленность от метро Оценщик опирается на исследование рынка недвижимости, представленные в информационном портале «nokosnova.ru²⁴». Результаты расчета представлены ниже в таблице:

Таб. 6.2-2 Данные для расчета корректировки на удаленность от метро

ОО/ОА	До 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
До 5 минут пешком	0%	6%	14%	22%	31%
5-10 минут пешком	-6%	0%	7%	15%	24%
10-15 минут пешком	-12%	-6%	0%	7%	16%
5-10 минут транспортом	-18%	-13%	-7%	0%	8%
более 10 минут транспортом	-24%	-19%	-14%	-7%	0%

Корректировки для объектов аналогов представлены ниже в таблице

Таб. 6.2-3 Расчет корректировки на удаленность от метро

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Транспортная/пешая доступность от метро, мин.	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом
Корректировка на местоположение, %	-	7,00%	-6,00%	7,00%

9. *Корректировка на расположение относительно красной линии*

Расположение на красной линии является одним из факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Поскольку оцениваемые объекты и объекты-аналоги расположены внутри квартала, корректировка не вносилась.

10. *Корректировка на общую площадь*

Размер площади влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь, предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Для определения корректировки на площадь Оценщик использовал данные Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под

²⁴ Источник: <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018, стр. 184. Данные представлены ниже в таблице:

Таб. 6.2-4 Данные для расчета корректировки на общую площадь

Усредненные данные по Москве (цены)								
Объект оценки	Объект аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<50	0%	4%	13%	22%	30%	37%	45%	49%
50-100	-4%	0%	9%	17%	25%	31%	39%	43%
100-250	-11%	-8%	0%	8%	15%	21%	28%	32%
250-500	-18%	-14%	-7%	0%	7%	12%	19%	22%
500-1000	-23%	-20%	-13%	-7%	0%	5%	11%	14%
1000-1500	-27%	-24%	-17%	-11%	-5%	0%	6%	9%
1500-3000	-31%	-28%	-22%	-16%	-10%	-6%	0%	3%
>3000	-33%	-30%	-24%	-18%	-13%	-8%	-3%	0%

К объектам-аналогам были внесены следующие корректировки:

Таб. 6.2-5 Расчет корректировки на различия в общей площади

Характеристики	Типовой объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	28 526,10	1 097,00	5 453,00	595,80
Диапазон площади	>3000	1000-1500	>3000	500-1000
Корректировка на площадь, %	-	-8,0%	0,0%	-13,0%

11. Корректировка на этаж расположения.

Помещения, расположенные на разных этажах существенно отличаются по стоимости. Например, помещения мансардного и цокольного этажа имеют сопоставимые технические характеристики, которые уступают характеристикам средних этажей. Зачастую цокольный этаж и мансарда не оборудованы лифтами, имеют окна меньшего размера, что ограничивает светопропускаемость, а так же меньшую высоту потолков.

В связи с тем, что оцениваемые объекты и объекты аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не вносилась.

12. Корректировка на класс здания

Оцениваемые объекты и объекты-аналоги относятся к классу зданий «В+», корректировка не требуется.

13. Корректировка на наличие парковки

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

Оцениваемый объект и объект-аналог №2 имеют собственную организованную парковку в отличие от объектов-аналогов №1 и 3, необходимо внести корректировку.

Для определения корректировки на наличие паркинга Оценщик использовал данные Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и

информационного обеспечения оценки, 2018, стр. 173. Данные представлены ниже в таблице:

Таб. 6.2-6 Данные для расчета корректировки на наличие паркинга

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	0%	-9%	-18%
стихийная	10%	0%	-10%
организованная	22%	11%	0%

Объекты-аналоги №1 и 3 оборудованы стихийной городской парковкой, к ним необходимо ввести корректировку в размере 11%.

14. Корректировка на качество отделки.

Оцениваемые офисные здания, входящие в состав Объекта оценки, относятся к офисному классу «В+» и представляют собой отремонтированные и готовые для эксплуатации здания. Объекты – аналоги №№1-3 готовы к въезду. В связи с этим не требуется внесение корректировки.

15. Согласование.

Оценщик согласовал скорректированные цены объектов-аналогов и произвел расчет итоговой удельной величины рыночной стоимости оцениваемого объекта как средневзвешенное значение скорректированных цен объектов-аналогов. По мнению Оценщика, данный выбор согласования результатов корректирования значений единиц сравнения обоснован по следующим причинам.

Средней величиной называют показатель, который характеризует обобщенное значение признака или группы признаков в исследуемой совокупности.

Таким образом, значение средних величин состоит в их обобщающей функции. Средняя величина заменяет большое число индивидуальных значений признака, обнаруживая общие свойства, присущие всем единицам совокупности. Это, в свою очередь, позволяет избежать случайных причин и выявить общие закономерности, обусловленные общими причинами.

Средняя арифметическая – самый распространенный вид средней. Она используется, когда расчет осуществляется по несгруппированным статистическим данным, где нужно получить среднее слагаемое. Средняя арифметическая - это такое среднее значение признака, при получении которого сохраняется неизменным общий объем признака в совокупности.

Среднее арифметическое значение – одна из наиболее распространённых мер центральной тенденции, представляющая собой сумму всех наблюдаемых значений, деленную на их количество.

Среднее арифметическое подвержено сильному влиянию «больших отклонений»; примечательно, что для распределений с большим коэффициентом асимметрии среднее арифметическое может не соответствовать понятию «среднего».

Поэтому, в связи с указанным, использование для определения удельной рыночной стоимости Объекта оценки именно средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов является обоснованным, расчет коэффициентов представлен в Таб. 6.2-7.

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

Итоговый расчет рыночной (справедливой) стоимости в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж представлен ниже в таблице.

Таб. 6.2-7 Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках Сравнительного подхода

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №3
Назначение	Комплекс зданий	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Адрес	Москва г, пер Дербеневский 1-й, д 5; д 5, строен 2, 4, 5	Москва, Дербеневская улица, 11а с20	Москва, Летниковская улица, 10 с2	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11
Источник информации	Данные Заказчика	https://fortexgroup.ru/bc/dio/d/offices/?block=227761#al1Blocks	https://fortexgroup.ru/bc/svyatogor-2/offices/?block=195057#al1Blocks	https://www.cian.ru/sale/commercial/196396321/
Контактные данные	-	7 (495) 104-77-10	7 (495) 104-77-10	8 916 622 02 28
Цена предложения, с учетом НДС, руб.	-	137 125 000	761 675 040	82 600 000
Цена предложения, с учетом НДС, руб./кв. м	-	125 000	139 680	138 637
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с учетом НДС	-	125 000	139 680	138 637
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с учетом НДС	-	125 000	139 680	138 637
Тип сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), %	-	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с учетом НДС	-	118 750	132 696	131 705
Период между датами сделок (предложений) и оценки	10.04.2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с учетом НДС	-	118 750	132 696	131 705
Адрес местоположения	Москва г, пер Дербеневский 1-й, д 5; д 5, строен 2, 4, 5	Москва, Дербеневская улица, 11а с20	Москва, Летниковская улица, 10 с2	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11
Район	Даниловский	Даниловский	Замоскворечье	Даниловский
Удаленность от метро, м	1 500	1 700	910	1 800
Удаленность от метро, мин	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом
Корректировка на удаленность от метро, %	-	7,00%	-6,00%	7,00%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с учетом НДС	-	127 063	124 734	140 925
Линия застройки	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала	Внутри квартала
Корректировка на линию застройки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с учетом НДС	-	127 063	124 734	140 925
Общая площадь объекта, кв. м	28 526,10	1 097,00	5 453,00	595,80
Корректировка на общую площадь, (%)	-	-8,0%	0,0%	-13,0%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с учетом НДС	-	116 898	124 734	122 604

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №3
Этаж	Здания от 3 до 7 этажей	1 - 3 эт	1-9	1 - 3 эт
Доля первого этажа и выше	1,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений мансарды	0,000	0,000	0,000	0,000
Корректировка на этаж расположения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с учетом НДС	-	116 898	124 734	122 604
Класс здания	V+	V+	V+	V+
Корректировка на класс здания, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с учетом НДС	-	116 898	124 734	122 604
Тип объекта недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка тип объекта, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с учетом НДС	-	116 898	124 734	122 604
Наличие парковки	Организованная	Стихийная	Организованная	Стихийная
Корректировка на наличие парковки, руб.	-	11,00%	0,00%	11,00%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с учетом НДС	-	129 756	124 734	136 091
Состояние/уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка на состояние/уровень отделки, %	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена объекта руб./кв. м, с учетом НДС	-	129 756	124 734	136 091
Показатель совокупной корректировки	-	31,00%	11,00%	36,00%
Коэффициент соответствия объекту оценки	-	3,23	9,09	2,78
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	21,37%	60,23%	18,40%
Средневзвешенная величина рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб./кв. м, с учетом НДС	130 194			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб., с учетом НДС	3 713 927 063			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб., без учета НДС	3 094 939 219			

На основании вышеприведенного расчета, Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость оцениваемых объектов в рамках сравнительного подхода составляет 3 094 939 219 руб. без учета НДС.

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

Наименование	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС	Вес подхода, %	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб. без НДС	Вес подхода, %	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб. без НДС	Вес подхода, %	Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости, руб. без НДС (округленно)
Объект оценки	3 094 939 219	0,5	0	0	3 405 177 937	0,5	3 250 058 578

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

3 250 058 578 (Три миллиарда двести пятьдесят миллионов пятьдесят восемь тысяч пятьсот семьдесят восемь) 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 не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- В деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не было вмешательства заказчика либо иных заинтересованных лиц, в виде негативного влияния на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- В процессе проведения оценки и составления отчета оценщик соблюдал требования и рекомендации, приведенные в ФЗ РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в посл. ред., федеральных стандартах оценки (перечень указан в п.1.2), международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13), стандартах и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является.

Оценщик



Кунаева С.Н.

8. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки для принятия управленческих решений по состоянию на 10 апреля 2019 г. составляет без НДС, округленно:

3 250 058 578

(Три миллиарда двести пятьдесят миллионов пятьдесят восемь тысяч пятьсот семьдесят восемь) рублей,

в том числе:

№	Номер строения	Общая площадь, кв.м	Справедливая стоимость объекта, руб. 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	3 250 058 578
1	Строение 1: д. 5	17 169,1	1 956 123 716
2	Строение 2: д. 5 стр. 2	8 313,1	947 134 798
3	Строение 3: д. 5 стр. 4	1 345,7	153 319 375
4	Строение 4: д. 5 стр. 5	1 698,2	193 480 689

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

Генеральный директор ООО «Руспром»

Оценщик



Троценкова Т.Б.

Кунаева С.Н.

12 апреля 2019 г.

9. ИСТОЧНИКИ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ИНФОРМАЦИИ

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

Заказчиком были предоставлены следующие данные:

- Выписки из ЕГРН;
- Реестр договоров.

Правовая база:

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

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

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

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

Водный кодекс от 03.06.2006 N 74-ФЗ;

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

Стандарты:

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

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

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные РОО.

Источники методической информации:

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

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

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

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

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

Источники обзорной аналитической и статистической информации:

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

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

Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

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

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

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



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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 19 июля 20 10

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Степанова Алексея Михайловича
(Ф.И.О. физического или юрлиц, подавшего заявление)

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

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

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


19 июля 2010 г.

Свидетельства о членстве в СРО оценщика



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Кунаева Светлана Николаевна
(фамилия, имя и отчество)

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

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

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

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

Президент С.А. Табакова



0022876 *

Полис по страхованию ответственности оценщиков ООО «Руспром»


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

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

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

ИНН 7728178835

"04" марта 2019 г.		Москва, Россия	
ПОЛИС № 001-073-003201/19 ПО СТРАХОВАНИЮ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ			
Следующие объекты и условия страхования составляют неотъемлемую часть настоящего страхового Полиса:			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Руспром" Россия, 108811, Москва г, Впуковское п, Самуила Маршака ул, дом № 21, этаж 1, комната 3. ИНН: 7706276349.		
СТРАХОВЩИК	ООО "Абсолют Страхование" Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 2496 от "19" июля 2017 года 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 2019 г. по 23:59:59 часов "20" марта 2020 г. (обе даты включительно, всего 365 дней).		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования по настоящему Полису являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выгодоприобретателям в результате проведения оценочной деятельности.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	По настоящему Полису страховым случаем является установленный факт причинения ущерба, связанного с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба, в результате осуществления Страхователем застрахованной деятельности. <i>Факт причинения ущерба Выгодоприобретателю устанавливается судом, арбитражным судом или третейским судом.</i> Исключения из страхового покрытия приведены в пп. 5.1. – 5.3. Правил страхования.		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Лимит ответственности Страховщика составляет 25.500.000,00 рублей по всем страховым случаям в течение всего периода страхования и 7.650.000,00 рублей по каждому страховому случаю в течение всего периода страхования.		
ФРАНШИЗА	Безусловная франшиза устанавливается в размере 12.750,00 рублей по каждому страховому случаю.		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Общая сумма страховой премии по настоящему Полису составляет 39.500,00 рублей и подлежит оплате единовременным платежом в срок по "04" апреля 2019 г. согласно выставленному счету на оплату. В случае неоплаты Страхователем страховой премии в указанные сроки, Страховщик оставляет за собой право: - расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке (путем направления Страхователю уведомления о расторжении Полиса) с даты начала действия Полиса (начала периода страхования) или - отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.		
ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ	Лимиты ответственности, франшиза и страховая премия указаны в настоящем Полисе в российских рублях. Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.		
ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ПОЛИСА	Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по соглашению сторон с письменного заявления Страхователя путем оформления Дополнительных соглашений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.		
Настоящий Полис выдан на основании информации, указанной Страхователем в заявлении-вопроснике от "04" марта 2019 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"		
Генеральный директор Трошечкова Т.Б.	Заместитель Генерального директора по корпоративным продажам - Директор департамента корпоративных продаж Доверенность № 147/1 от "08" февраля 2019 г.		

 По всем вопросам, связанным с данным Полисом Вы можете обратиться к:
Эльдар Девятков, e-mail: e.devatov@absolutins.ru



ПРИЛОЖЕНИЕ №2

Объект-аналог №1 для сравнительного опхода

Аренда офиса в Москве Издбранное 0 Вы смотрели 1 € \$ € Р Войти

Аренда офисов
[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
501 м ²	141 300 Р
595 м ²	141 300 Р
1097 м²	141 300 Р
1097 м²	125 000 Р

1097 м²

125 000 Р/м²

Основная информация:

Площадь	1097 м ²
Этаж	1 - 3
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Телефон:

+7 (495) 255-09-65

Контактное лицо:

Отдел продаж

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Галерея:

[Смотреть все \(8\)](#)

Финансовые условия:

Цена за м ²	125 000 Р
Цена продажи	13713 млн Р

Запишитесь на просмотр

Описание бизнес-центра «Диод»

Аренда помещений в бизнес-центре "Диод", расположенном примерно в 1.2 км от станции метро "Павелецкая" -хороший вариант для компаний, осуществляющих опосредованное взаимодействие с клиентами.

Как и любое здание класса В+, офисный центр окружен достаточно развитой инфраструктурой для комфортного ведения бизнеса. Бизнес-центр является компактным 3-этажным зданием. В офисном комплексе "Диод" предусмотрена возможность аренды машиномест на открытой охраняемой стоянке, поэтому проблема с парковкой автотранспорта арендаторов решена.

Ремонтно-отделочные работы в помещениях объекта не производились, поэтому новым арендатором предстоит выполнить их своими силами. Для арендаторов делового комплекса созданы самые комфортные условия работы, ведь здание оснащено централизованной системой вентиляции и кондиционирования. В бизнес-центре "Диод" можно создать офис любой конфигурации, ведь большинство помещений имеет открытую планировку.

Контактная информация

Контактное лицо: **Отдел аренды и продажи** Телефон: **+7 (495) 104-77-10**

Объект-аналог №2 для сравнительного опрхода

Аренда офиса в Москве 10871 предложение

И избранное 0 Вы смотрели 5
€ ₽ Войти

Свободные площади бизнес-центра «Святогор-2» ★

О Бизнес центре
Фотогалерея
Свободные площади
Арендаторы
Контакты
+7 (495) 104-77-10
Обратный звонок

Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
152 м ²	170 900 Р
264 м ²	170 900 Р
374 м ²	170 900 Р
5453 м ²	116 400 Р

5453 м²

116 400 Р/м²

Телефон:

+7 (495) 255-09-65

Контактное лицо:

Отдел продаж

Основная информация:

Площадь	5453 м ²
Этаж	1 - 9
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Финансовые условия:

Цена за м ²	116 400 Р
Налоги	Без учета НДС
Цена продажи	635 млн Р

Запишитесь на просмотр

Описание бизнес-центра «Святогор-2»

Ближайшая станция метро - "Павелецкая" - находится примерно в 6 минутах ходьбы от бизнес-центра "Святогор-2", что позволяет арендаторам поддерживать эффективное взаимодействие с самым широким кругом клиентов. Хорошая транспортная доступность офисного центра обусловлена расположенными рядом крупными магистралями - Садовое Кольцо.

По международной классификации бизнес-центр причислен к классу В+, поэтому аренда офисов в нем является разумным сочетанием стоимости и предоставляемого арендаторам сервиса. Офисный комплекс "Святогор-2" имеет общую площадь около 11500 кв. м. и относится к категории средних по размеру. Объект является достаточно высоким зданием - его высота составляет 9 этажей. Благодаря крытому охраняемому паркингу арендаторы делового комплекса не имеют проблем со стоянкой автотранспорта.

Помещения бизнес-центра "Святогор-2" не требуют сложной отделки, поскольку ремонтно-отделочные работы уже произведены предыдущими арендаторами. В здании офисного центра оборудована приточно-вытяжная вентиляция и централизованная система кондиционирования, поэтому во всех помещениях поддерживается наиболее комфортный температурный режим. Помещения бизнес-центра имеют смешанную планировку, что позволяет максимально оптимизировать размещение рядового персонала и руководства компании.

Объект-аналог №3 для сравнительного опхода

www.cian.ru Продаю здание р-н Даниловский, Москва, м. Крестьянская застава, Дербеневская наб., 11 - база ЦИАН, объявл...


Здание (А), 595,8 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Дербеневская наб., 11 [На карте](#)

▲ Крестьянская застава · 22 мин. пешком
▲ Павелецкая · 23 мин. пешком
▲ Пролетарская · 24 мин. пешком

♥ В избранное
←
✎
↓
📄
🔄
⚠ Пожаловаться

Ипотека
от 783 435 ₽/мес
*Предварительный расчет
[Оставить заявку](#)



17 фото

Площадь	Этажность	Класс	Год постройки
595,8 м ²	3 этажа	A	2007

Трехэтажное отдельно стоящее здание в стиле "лофт" класса "А+" 2007 года постройки на территории бизнес-квартала "Новоспаский". Внутренняя отделка по дизайн-проекту с использованием высококачественных итальянских материалов и техники. Смешанная планировка, внутренний лифт, эксплуатируемая кровля, на каждом этаже санузел, имеется переговорная, конференц-зал, бухгалтерия. Электрическая мощность: 108 кВт. ТОРГ. Цена включает НДС.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

82 600 000 ₽ ↓

138 638 ₽ за м²

✉ [Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

✓ PRO

CasaBella
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
[Еще 15 объектов](#)

+7 916 622-02-28


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

18+

Продажа офис Особняков в Мо

152 особняка на Прода описание, фото, цены. Эксклюзивные вариан Москва!
[mainproperty.ru](#)
Москва


Янд



Начни с фонта продолжи ракет

Фонтаны, фейерверки хлопушки, петарды со: незабываемый вечер.
[russia.feeriya.ru](#)

Янд



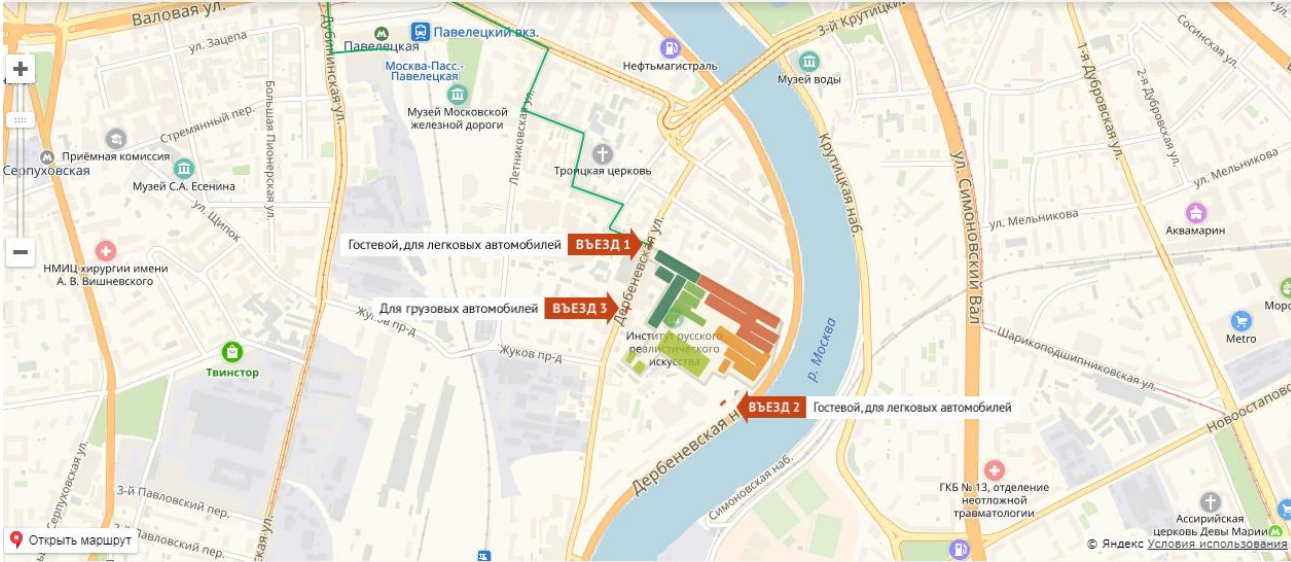
Начни с фонта продолжи ракет

Фонтаны, фейерверки хлопушки, петарды со: незабываемый вечер.
[russia.feeriya.ru](#)

Янд

← Я ↻ www.novospassky.ru Как добраться

О КОМПЛЕКСЕ ИНФРАСТРУКТУРА АРЕНДА НОВОСТИ **НОВОСПАССКИЙ** МЕРОПРИЯТИЯ СЪЕМКИ КИНО И РЕКЛАМЫ КАК ДОБРАТЬСЯ КОНТАКТЫ
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ



На этой странице Вы узнаете как к нам добраться из центра Москвы и не только. Точное расположение делового квартала «Новоспасский» – Дербеневская набережная, 7. Благодаря сервису Яндекс.Карты, мы можем предложить Вашему вниманию сразу несколько маршрутов.

Метро/пешком

Наш бизнес-парк находится практически на одинаковом расстоянии сразу от трёх станций метро – Павелецкой, Пролетарской и Крестьянская Застава. В каждом из случаев, выйдя из подземки, Вы потратите примерно по 10 минут на пеший путь. Если Вы вышли на Павелецкой, то Вам необходимо будет попасть на Кожевническую улицу, а потом свернуть на одноимённый переулок. Выбрав второй маршрут, Вам нужно будет пересечь Новоспасский мост и оказаться на Кожевническом мосту. В обоих случаях доходите до Дербеневской улицы, где напротив дома №12 красуется наш бизнес-центр, – и Вы на месте.

Я на машине

Деловой квартал Новоспасский

Расположен по адресу: Москва, Дербеневская набережная, 7

● Пролетарская • 1.3 км ● Крестьянская Застава • 1.3 км ● Павелецкая • 1.5 км

☰ Описание 📍 Как добраться 💰 Свободные площади 📷 📞



Класс офисного здания
B+

Ставка аренды, ₹/м² в год
от 10 000 до 25 000

Ставка продажи, ₹/м²
по запросу

Описание делового квартала «Новоспасский»



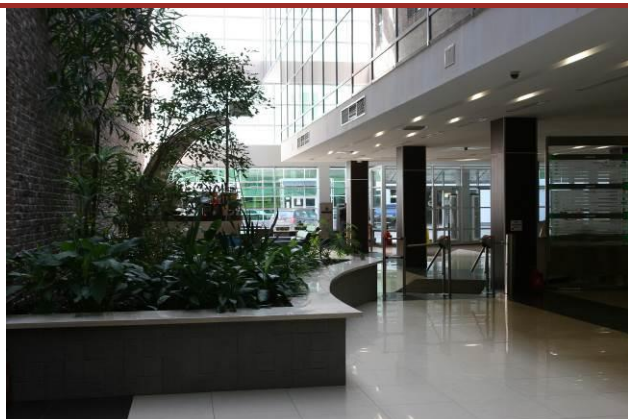
Деловой квартал «Новоспасский» начинает свою историю в далеком 1823 году, когда швейцарец Бухер открывает на берегу Москва-реки ситценабивную мастерскую. Но уже в 1847 году производство возглавил Эмил Циндель, расширил его, возвел корпуса из красного кирпича, и в 1956 году оно получило право на изображение Государственного герба Российской империи на вывесках. Так начиналась история мануфактуры «Эмиль Циндель».

И только в 2006 году началась реконструкция фабрики в рамках проекта редевелопмента промышленной территории в центре Москвы. Деловой квартал «Новоспасский Двор» стал одним из первых и, пожалуй, самым крупным проектом подобного плана. Фабричные цеха отреставрировали и преобразовали в офисные здания, сохранив при этом оригинальные кирпичные фасады с декоративными элементами и мансарды. Сегодня это место носит название делового квартала «Новоспасский» и предлагает арендаторам идеальное место для уютной, комфортной творческой атмосферы, о которой может мечтать любая компания. Сейчас на территории в 112 тысяч квадратных метров находятся офисы более 200 компаний с общей численностью более 15 тысяч человек.



ПРИЛОЖЕНИЕ №3





ПРИЛОЖЕНИЕ №4

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

(долгое наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Здание			
Лист № _____	Район _____	Всего листов раздела: _____	Всего листов выписки: _____
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4712			
Кадастровый номер:		77-05-0001001:1036	
Номер кадастрового квартала:		77-05-0001001	
Дата государственного кадастрового номера:		26.05.2012	
Район привнесший государственный учетный номер:		3809110	
Адрес:	115114 Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, строен 2		
Площадь, м ² :	8313.1		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	давшие отсутствуют		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4-6, а также подземных -		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984		
Год завершения строительства:	1984		
Кадастровая стоимость, руб.:	967620732.01		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-05-0001001:117		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77-05-0001001:1483, 77-05-0001001:1484, 77-05-0001001:1485, 77-05-0001001:1486, 77-05-0001001:1487, 77-05-0001001:1488, 77-05-0001001:4700		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "застольные, ранее утратившие"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Сырова Максим Дмитриевич		
ИНЖЕНЕР П КАТЕГОРИИ	Нарырова Е. В. (подпись, фото)		



**ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
Зайдов М.Ч.**

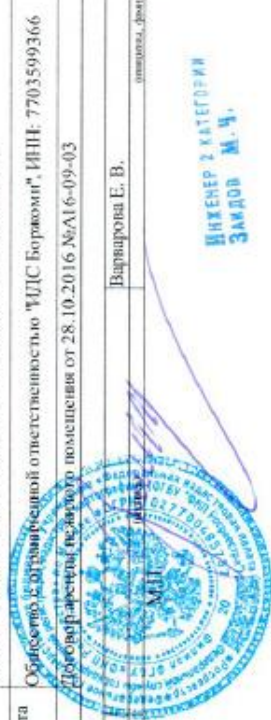
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(инд. объект недвижимости)	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
15.05.2017	№ 77/100/410/2017-4712		77:05:0001001:1036
Кадастровый номер:			
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов целевого владельца инвестиционных паев Реестра закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированной ФСОФР России 20).</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>3. Документы-основания:</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>4.1.1. Строк, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>4.1.2. Строк, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>основание государственной регистрации:</p>			
Инженер 2 категории		(полное наименование должности)	
Барбарова Е. В.		(подпись, фамилия)	



ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАМОВ М.Ч.

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



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

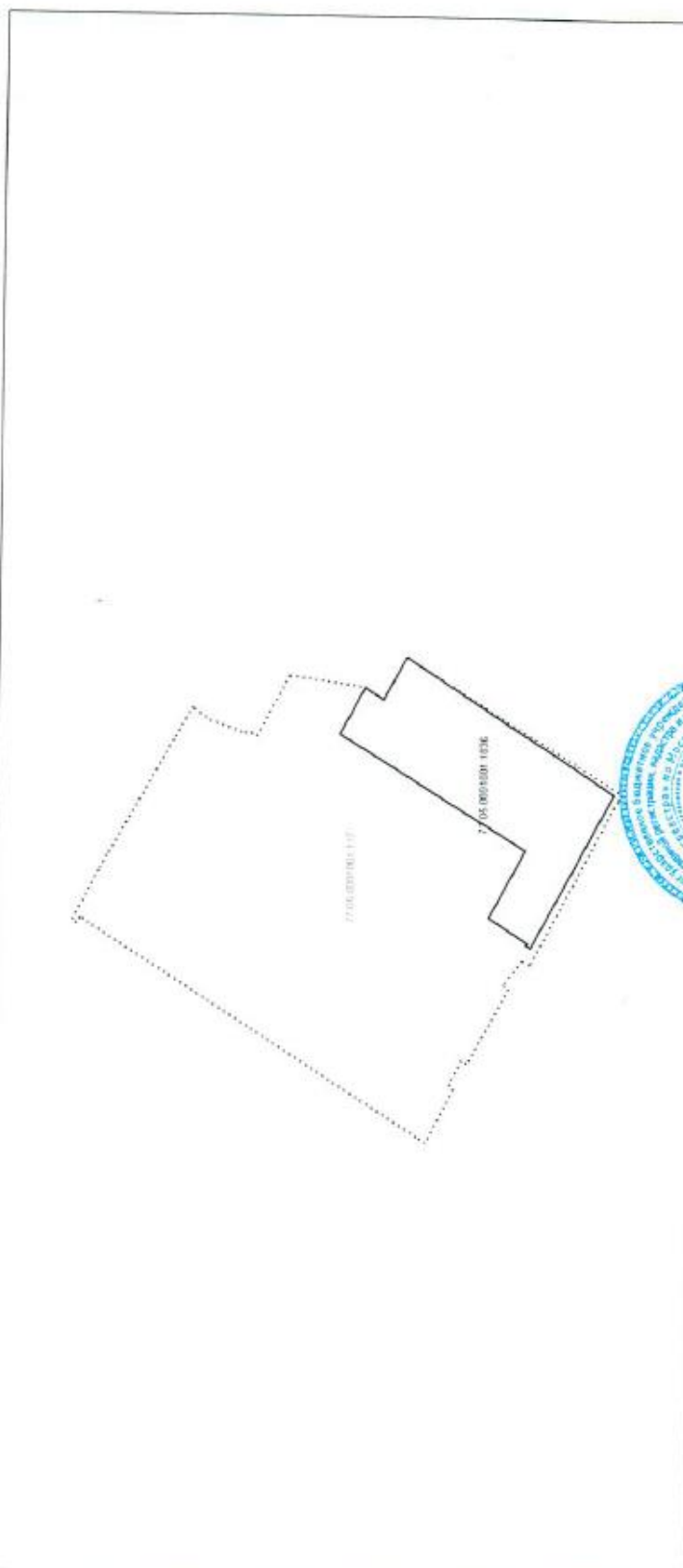


ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАЯДОВ М. Ф.

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

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

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



Масштаб 1:	
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	(подпись)
	Варварова Е. В.
	Инженер, (подпись)



ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ
Зайдова М. В.

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

(полное наименование органа регистрации)

Раздел 1

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

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

Заглавие	информация	
Лист №	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4713		77:05:0001001:1016
Кадастровый номер:		
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001001	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	39/00171	
Адрес:	115114 Москва, пер Дербеневский 1-й, д.5, строен 4	
Площадь, м ² :	1345,7	
Назначение:	Нежилое здание	
Назначение:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, а также подземных -	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1984	
Год завершения строительства:	1984	
Кадастровая стоимость, руб.:	173011266,20	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:05:0001001:117	
Кадастровые номера помещений, машин-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:05:0001001:1306, 77:05:0001001:1307, 77:05:0001001:1308, 77:05:0001001:1309	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Саргатов Михаил Дмитриевич	
ИНН:	77-05-0001001	
БИД:	Пучина Л. Б.	



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

Раздел 2

Владелец		Всего листов выписки:	
Лист №	Раздела	Всего листов выписки:	
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4713		77:05:0001001:1016	
Кadaстровый номер:		77:05:0001001:1016	
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>Собственники данного объекта недвижимости и далее о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев Реестра закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость Арктика" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20).</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>2.1. Объект долевой собственности, № 77-77-12/021/2008-088 от 25.12.2008</p> <p>3. Документы-основания:</p> <p>3.1. Сведения не предоставлены</p> <p>вид:</p> <p>Арктика, г. Москва, пер. Дербовский 1-й, д. 5, стр. 4, кад. № 77:05:0001001:1016, Здание, часть объекта: площадь 101,2 кв.м.</p> <p>этаж 1, помещение 1 - комната 1</p> <p>01.07.2016</p> <p>77-77/005-77/005/003/2016-2522/2</p> <p>с 14.10.2015 по 30.09.2018 включительно</p> <p>Объект с ограниченной ответственностью "Канадская стоматология", ИНН: 7725677730</p> <p>Договор №А15-09-04 арктиды нежилого помещения от 14.10.2015</p> <p>Доверительное управление, Доверительное управление зданием площадью 1381,6 кв.м. Этаж подстройка, помещение IV - комната 1; этаж тех., помещение III - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 3; этаж 2, помещение II - комнаты 1, 2</p> <p>25.12.2008</p> <p>77-77-12/021/2008-088</p> <p>не определен</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест Менеджмент", ИНН: 7707620354, налоговый номер: 5077746279463.</p> <p>Протокол доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94147761; Договор от Эверест Промис, инвестиционных паев от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Переделочный акт от 03.12.2008</p>			
4.1.1. Основание государственной регистрации:		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.2. Основание государственной регистрации:		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5. Сведения о вступившем в силу решении об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:			
ИНДЕНТЕР		Пуншира Л. Б.	

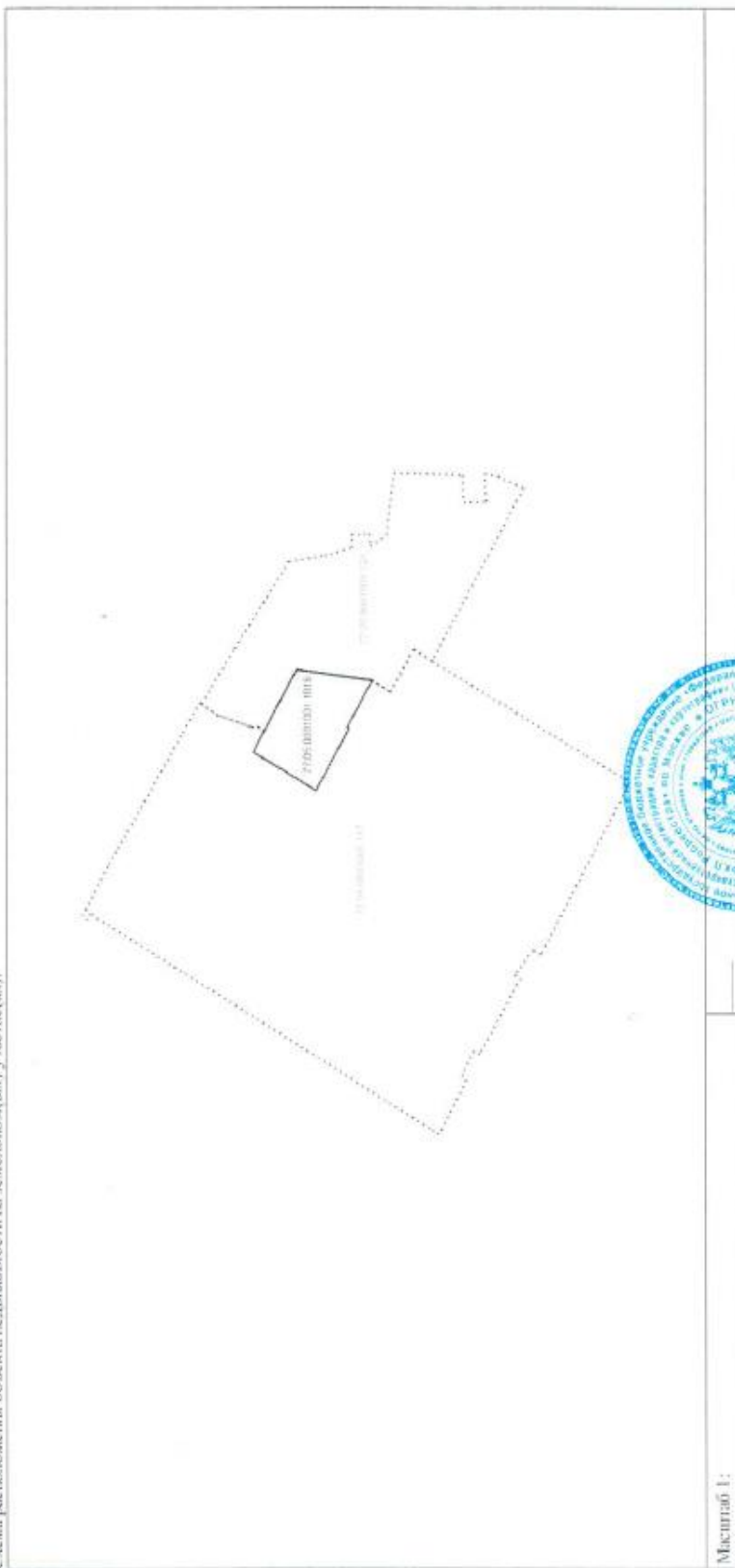


Раздел 4

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

Звание	Этап объекта недвижимости	
Лист №	Всего листов раздела	Всего листов выписки
15,05.2017	№ 77/100/410/2017-4713	77:05:0001001:1016
Кадастровый номер		

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



Масштаб 1: _____
 Инженер _____
 Пучков Л. Б.
 Подпись, должность

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

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел I

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

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

Этажи		
Лист № _____	Всего листов/раздела: _____	Всего листов/выписки: _____
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4714		77-05-0001001:1200
Кадастровый номер:		
Номер кадастрового квартала:	77-05-0001001	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012	
Равне присвоенный государственный учетный номер:	2118408	
Адрес:	115114 Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, строен 5	
Площадь, м²:	1698.2	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том же подземных -	
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	1974	
Год завершения строительства:	1974	
Кадастровая стоимость, руб.:	2,50074741,32	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-05-0001001:117	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77-05-0001001:3848, 77-05-0001001:3849, 77-05-0001001:3850, 77-05-0001001:3851	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получитель выписки:	Сидоров Максим Дмитриевич	
РЕГИСТРАТОР	 (полное наименование должности)	

Раздел 2

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

Здание	№ 15.05.2017 № 77/100/410/2017-4714	№ 77-05/0001001/1200
Лист №	Раздел	Всего листов выписки
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4714	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки
Кодированный номер:		77-05/0001001/1200

1. Правообладатель (правообладатели):	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2008 № 2017-ПП "О государственной регистрации недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости" (далее - Постановление Правительства РФ от 25.12.2008 № 2017-ПП).	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/021/2008-089 от 25.12.2008	
3. Документ-основание:	3.1. Сведения не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Доверительное управление, Домовладение, здание площадью 1748,3 кв.м.	
дата государственной регистрации:	с 1 по 3: этаж 2, помещение II - комнаты 1, 2; этаж 1, помещение I - комнаты 25.12.2008	
номер государственной регистрации:	77-77-12/021/2008-089	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен	
4.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эверест-Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354, регистрационный номер: 5077746279463.	
основание государственной регистрации:	Права доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России № 1310-94147761;	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Выписка из реестра публичных инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26493. Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ВЛАДИМИР В.В.
ИНЖЕНЕР 1А КАТЕГОРИИ

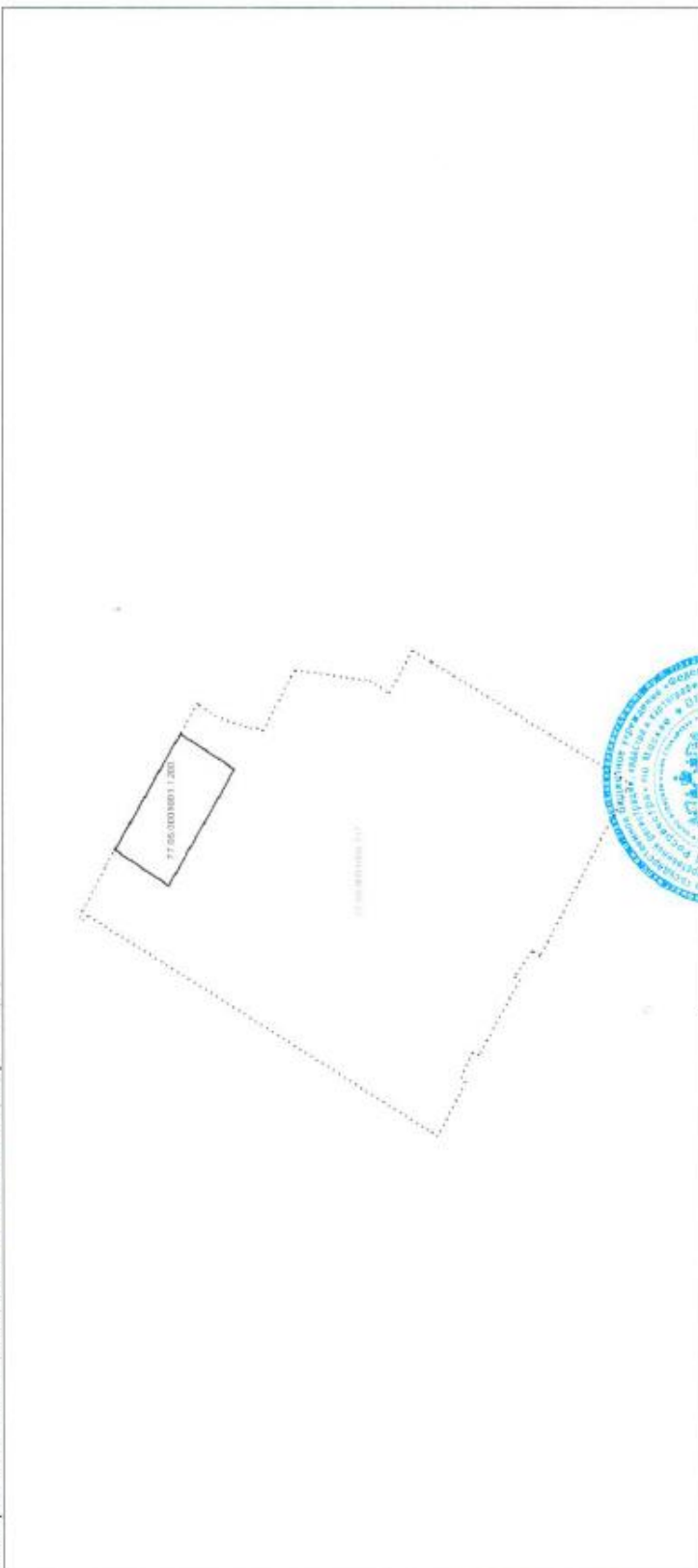
РЕГИСТРАТОР

Район:

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

Здание	(на объект недвижимости)
Лист № _____	Всего листов раздела : _____
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4714	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1200

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



Масштаб 1:	
РЕГИСТРАТОР	ВЛАДИСЛАВ В. В.
(подпись)	ПОЖЕНЕВ ДИМИТРИЙ ФАВСТОВИЧ

листа (ов)
Юсубе

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

Раздел I

(полное наименование 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:

Здание	(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела: _____	Всего листов выписки _____
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4711		
Кадастровый номер:	77-05-0001001:1035	
Номер кадастрового квартала:	77-05-0001001	
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	3809109, 77-05-0001001:1248, 77-05-0001001:1249	
Адрес:	115114 Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5	
Площадь, м ² :	17169.1	
Назначение:	Нежилое здание	
Назначение:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	7, а также подземных -	
Год ввода в эксплуатацию по записям в Едином государственном реестре недвижимости:	1984	
Год завершения строительства:	1984	
Кадастровая стоимость, руб.:	2225454964.80	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77-05-0001001:117	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77-05-0001001:1475, 77-05-0001001:1476, 77-05-0001001:1477, 77-05-0001001:1478, 77-05-0001001:1479, 77-05-0001001:1480, 77-05-0001001:1481, 77-05-0001001:1482, 77-05-0001001:4709, 77-05-0001001:4539, 77-05-0001001:4705, 77-05-0001001:4708, 77-05-0001001:5243, 77-05-0001001:5242, 77-05-0001001:5247, 77-05-0001001:5248	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, рывке учетные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получитель выписки:	Сергей Юсубов Дмитриевич	
ИНЖЕНЕР И КАТЕГОРИИ	Варварова Е. В.	(подпись, фото)



ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАНДОВ И.И.

Раздел 2

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

лист		Инд. объект недвижимости	
Лист №	Раздела	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки
15.05.2017	№ 77/100/410/2017-4711		
Кадастровый номер:		77:05:0001001:1035	
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Реестра закрытого паевого инвестиционного фонда "Эверест Коммерческая недвижимость. Аренда" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>3. Документы-основания:</p> <p>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>вид:</p> <p>дата государственной регистрации:</p> <p>номер государственной регистрации:</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4. 1. 1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью "РУСАВТОЛАК", ИНН: 7723198027</p> <p>4. Основание государственной регистрации:</p> <p>Дополнительное соглашение от 23.07.2015 № 1 к Договору аренды нежилого помещения от 29.05.2015 №А15-05-29/1;</p> <p>Договор аренды нежилого помещения от 29.05.2015 №А15-05-29/1, дата регистрации 18.08.2015, №77-77/005-77/005/011/2015-336/1</p> <p>вид:</p> <p>Аренда, г.Москва, пер.Дербяевский 1-й, д.5, часть объекта: этаж 2, помещение: III - комнаты с 84 по 104; этаж 3, помещение IV - комнаты с 80 по 83, часть комнаты 84, с 85 по 89, общей площадью 428, 87 кв.м.</p> <p>22.07.2015</p> <p>77-77/005-77/005/012/2015-350/2</p> <p>с 01.07.2015 по 31.05.2018 включительно</p> <p>4. 1. 2. Основание государственной регистрации:</p> <p>Закрепое выдворение общества "САПРАЛГ Групп", ИНН: 7725637086</p> <p>Договор аренды нежилого помещения от 01.07.2015 №А15-07-01/1, дата регистрации 22.07.2015, №77-77/005-77/005/012/2015-350/1</p>			
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ		Инженер Е. В.	
Исполнитель (подпись)		Инженер Е. В.	
		Инженер 2 категории Зайдов М. Ч.	



[наименование подразделения]		[наименование подразделения]	
Раздела		Всего листов выписки:	
№ 77/100/410/2017-4711		77:05-0001001:1035	
[наименование подразделения]		[наименование подразделения]	
[наименование подразделения]		[наименование подразделения]	
вид:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, квл. № 77:05-0001001:1035, здание, часть объекта: этаж 3, пом. 305/306, ком. 27-54, площадь 478, 6 кв.м		
дата государственной регистрации:	21.08.2015		
номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/012/2015-349/2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.07.2015 по 31.05.2018 включительно		
основание государственной регистрации:	Закртое акционерное общество "САЙРАМ Групп", ИНН: 7725637086		
вид:	Договор аренды нежилого помещения от 01.07.2015 №А15-07-01/2;		
дата государственной регистрации:	Договор аренды №1 от 05.08.2015 к Договору аренды от 01.07.2015 №А15-07-01/2		
номер государственной регистрации:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, часть объекта, пом. VI, комн. 2-24, пом. VI, комн. 25-46, площадью 912, 1 кв.м.		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 20.11.2015 по 19.11.2018		
основание государственной регистрации:	Акционерное общество "Центр программ лояльности", ИНН: 7702770003		
вид:	Договор аренды нежилого помещения от 19.11.2015 №А15-11-02		
дата государственной регистрации:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, часть объекта площадью 522, 3 кв.м., 6-ой этаж, пом. VII, комн. 77-96		
номер государственной регистрации:	26.12.2016		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	77-77/005-77/005/006/2016-2948/3		
основание государственной регистрации:	по 30.06.2019		
вид:	Общество с ограниченной ответственностью "Айти-Эдванс Технолоджи", ИНН: 7701696420		
дата государственной регистрации:	Соглашение от 21.11.2016 об уступке прав, обязанностей и перевода долга арендатора по договору аренды нежилого помещения от 26.07.2016 №А16-05-04;		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды нежилого помещения от 26.07.2016 №А16-05-04, дата регистрации 12.10.2016, №77-77/005-77/005/098/2016-136/4		
основание государственной регистрации:			
вид:	[наименование подразделения]		
дата государственной регистрации:	[наименование подразделения]		
номер государственной регистрации:	[наименование подразделения]		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	[наименование подразделения]		
основание государственной регистрации:	[наименование подразделения]		

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
Зайдов М.Ф.



Регистрация		Всего листов раздела 2:		Всего разделов:		Всего листов выписки:	
№ 5.2017 № 77/100/410/2017-4711							
Инвентарный номер:				77:05:0001001:1035			
Информация об объекте недвижимости							
инд:	Аренда, г. Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, кал.№ 77:05:0001001:1035, здание, часть объекта: площадь 411,5 кв.м.						
дата государственной регистрации:	29.12.2016						
номер государственной регистрации:	77-77/005-77/005/007/2016-331/2						
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.11.2016 по 17.11.2023 включительно						
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Атлантик Брэнд", ИНН: 7709191580						
основание государственной регистрации:	Договор №А-16-11-01 аренды нежилого помещения от 18.11.2016						
вид:	Доверительное управление. Доверительное управление зданием площадью 17394,4 кв.м. этаж 1, помещение 1 - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 4; помещение III - комнаты с 1 по 16; этаж 2, помещение IV - комнаты с 1 по 12; помещение V - комнаты с 1 по 4; этаж 3, помещение VI - комнаты с 1 по 14; помещение VII - комнаты 1, 2; этаж 4, помещение IX - комнаты 1, 2; помещение VIII - комнаты с 1 по 11; этаж 5, помещение X - комнаты с 1 по 10; помещение XI - комнаты с 1 по 10; помещение XII - комнаты с 1 по 12; помещение XIII - комнаты 1, 2						
дата государственной регистрации:	25.12.2008						
номер государственной регистрации:	77-77-12/021/2008-085						
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определен						
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерст Эссет Менеджмент", ИНН: 7707620354						
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.11.2008 за № 1310-94/147761; Выписка из реестра паяных инвестиционных фондов от 05.12.2008 № 08-СХ-01/26495; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 от 03.12.2008; Передаточный акт от 03.12.2008						
вид:	Аренда, г. Москва, пер.Дербеневский 1-й, д.5, часть объекта: этаж тех., помещение VIII - комнаты с 1 по 26, 29						
дата государственной регистрации:	27.08.2013						
номер государственной регистрации:	77-77-05/069/2013-774						
срок, на который установлено							

данные права и идентификация объекта	с 29.07.2013 по 31.07.2019 включительно
содержание:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЕСН Телеком 2005"; ИНН: 7705669675
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 29.07.2013 № А/13-07-10, дата регистрации 27.08.2013, № 77-77-05/069/2013-774
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Варварова Е. В.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>



**ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ
ЗАУДОВ М. Ч.**

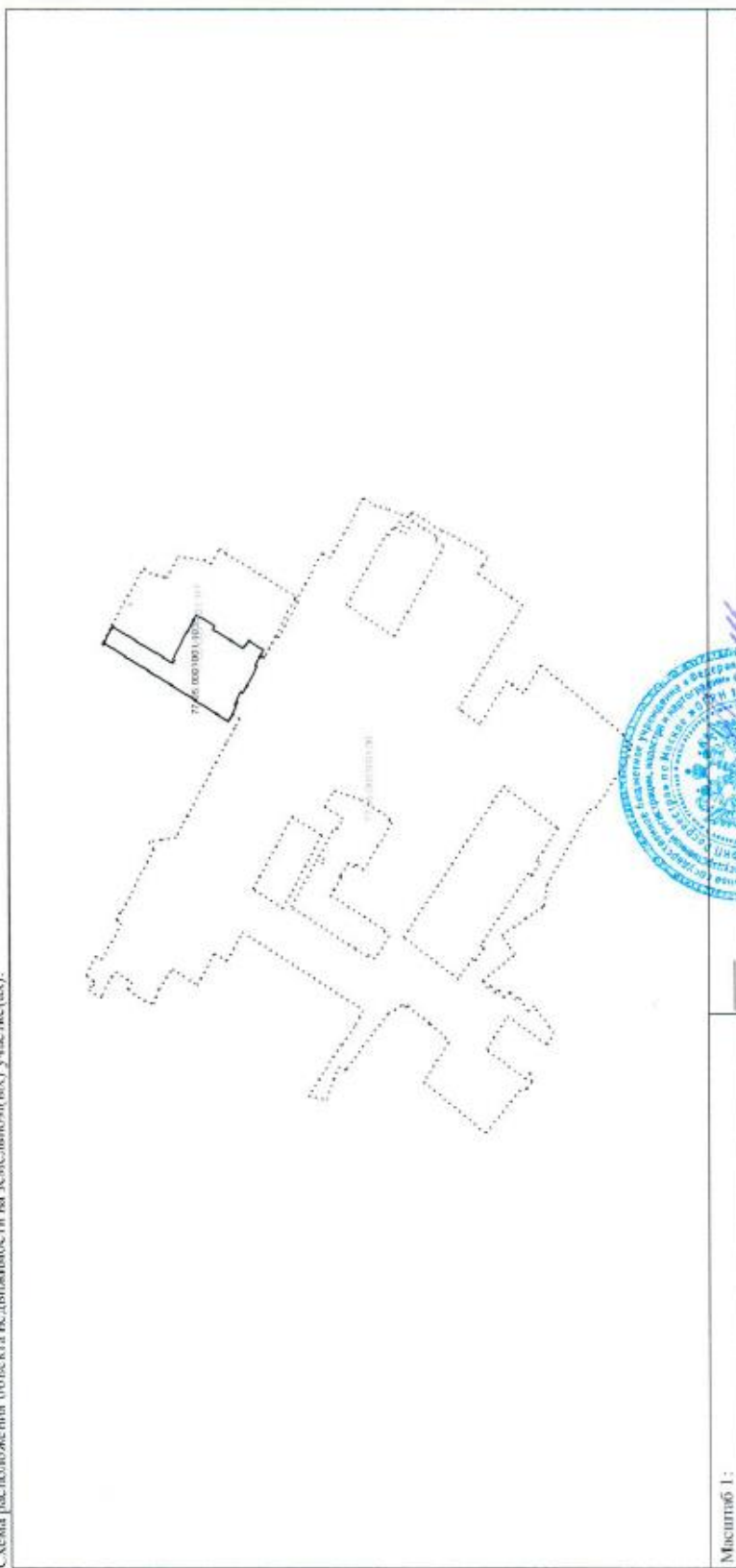
Раздела		Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки
05.2017 № 77/100/410/2017-4711			
Кадстровый номер:		77-05:0001001:1035	
(наименование объекта недвижимости)			
вид:	Аренда, г. Москва, пер. Дербеневский 1-й, д.5, кзд. № 77-05:0001001:1035, часть объекта площадью 241, 1 кв.м.		
4.1.9.	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости основание государственной регистрации:	этаж 5, помещение VI - комнаты с 77 по 90 15.11.2013 77-77-05/077/2013-828 с 20.06.2013 по 30.06.2019 включительно Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛЕНРЕД РУС", ИНН: 7736628615 Договор аренды нежилого помещения №АР200613/01 от 21.06.2013 с Дополнительным соглашением №1 от 29.10.2013	
вид:	Аренда, пер. Дербеневский 1-й, д.5, этаж 6, помещение VII, комнаты 18-37, общая площадь 470, 4 кв. м.		
4.1.10.	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	470, 4 кв. м. 15.01.2015 77-77/003-03/116/2014-154/2 с 23.07.2014 по 22.07.2017 Общество с ограниченной ответственностью "М+В ХАЙ ТЕК ПРОДЖЕКТС", ИНН: 7705780056	
5.	Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Договор аренды нежилого помещения от 23.07.2014 №А14-07-4	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона требований третьего лица, органа:	Лица отсутствуют Лица отсутствуют	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Варварова Е. В. (подпись, печать)	
		 <p>ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ ЗАРДОВ М.Ч.</p>	

Раздел 4

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

Лист №	Раздела	Всего листов раздела 5	Всего листов выписки
15.05.2017 № 77/100/410/2017-4711			
Кадастровый номер:	77:05:0001001:1035		

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



Масштаб 1:

ИНЖЕНЕР П КАТЕГОРИИ

Варварова Е. В.
ИНЖЕНЕР П КАТЕГОРИИ
Замков М.П.

7
Прошито и пронумеровано

ИНЖЕНЕР 2 Филиал ФГУ «ФКП Росреестра» по
Замоск. М.Ф.

