

21 октября 2019 г.

Отчет №20191021-2

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости нежилого
помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, расположенного по
адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А



Конфиденциально

21 октября 2019 г.

Внимание:

Заместителя Генерального директора, Директора Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» Антипова Николай Николаевича

Уважаемый Николай Николаевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №4 от 09 сентября 2019 г., специалистами ООО «Группа Финансового Консультирования» произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 21 октября 2019 г.

В результате выполненных работ, рыночная (справедливая) стоимость нежилого помещения общей площадью 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 21 октября 2019 г., составила:

313 556 000 (Триста тринадцать миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей, без НДС, округленно.



С уважением,
Генеральный директор

Ситников А. Д.

Важное уведомление

При подготовке данного отчета мы основывались, в первую очередь, на информации, предоставленной нам Компанией; заявлениях, сделанных руководством в ответ на вопросы, в ходе встреч и телефонных бесед. Объем и глубина проведенного анализа зависели от наличия информации. Мы, однако, не стремились установить достоверность информации, сравнивая ее с информацией из альтернативных источников за исключением случаев, указанных в отчете.

Вышеописанные ограничения повлияли на информацию, предоставленную в данном отчете, и на наши комментарии. Мы не несём ответственности за качество предоставляемой информации.

В ходе осуществления нашей работы мы исходили из того, что все оригиналы и копии документов, предоставленные нам, достоверны, а все подписи – подлинны. Мы также предполагали, что все объяснения руководства Компании отражают реальное состояние дел.

В нашем отчете присутствуют ссылки на «Анализ Исполнителя»; это означает только то, что на основе предоставленной информации были проведены аналитические процедуры для получения данных, представленных в отчете (в том месте, где присутствуют ссылки); при этом мы не несем ответственности за ту информацию, на основе которой были осуществлены аналитические процедуры.

Наш отчет подготовлен для сторон, указанных в нашем договоре и не может полностью или частично копироваться, раскрываться или упоминаться в ссылках без нашего предварительного письменного согласия. Мы не будем нести ответственность перед любой другой стороной, которой может быть показан наш отчет или которая получит доступ к данному отчету или его копиям.

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

Сыстеровая Наталья

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (909) 979 90 15

NSysterova@fcg-partners.com

EIU	Economist Intelligence Unit	НДС	Налог на добавленную стоимость
ед. изм.	Единица измерения	р-н	Район
долл. США	Доллар США	руб.	Российский рубль
кв.	Квартал	тыс.	Тысяча
кв. м	Квадратный метр	пом.	Помещение
км	Километр	просп.	Проспект
куб. м	Кубический метр	д.	Дом
м	Метр	ул.	Улица
млн	Миллион	чел.	Человек
млрд	Миллиард	СМИ	Средства массовой информации
ФСГС, Росстат	Федеральная служба государственной статистики	ТЦ	Торговый центр
МЭР	Министерство экономического развития		
КУ	Коммунальные услуги		

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки			
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5	Приложения	64
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35		

Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки (1/2)

Объект оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<ul style="list-style-type: none">▶ Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I – комнаты с 1 по 12, 12а, с 13 по 20, 20а, 20б, 20в, 20г, 20д, 20е, 20ж, 20з, 20и, с 21 по 36, 36а, с 37 по 41, 41а, с 42 по 45; этаж 1, помещение I – комнаты 1, 2, 2а, 3, 3а, с 4 по 6, 6а, с 7 по 19, 19а, 19б, 19в, 19г, с 20 по 23, 23а, 24, 24а, 24б, 25, 26, 26а, 27, 27а, с 28 по 34, 34а, 34б, с 35 по 41; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">▶ Характеристики Объекта оценки приведены в правоустанавливающих документах (Перечень документов представлен в разделе «Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки»)
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости (оценке) объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Общая долевая собственность
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ Аренда▶ С учетом предполагаемого использования результатов оценки, Объект оценки рассматривается без учета ограничений (обременений) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки
Цель оценки	<ul style="list-style-type: none">▶ определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стоимости чистых активов имущества ЗПИФ недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<ul style="list-style-type: none">▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование отчета не предусмотрено

Вид стоимости	▶ Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	▶ 21 октября 2019 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	▶ Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование отчета не предусмотрено
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none">▶ Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты▶ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку. Он также не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации▶ Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях▶ Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам▶ Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость▶ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку▶ Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату подписания Отчета. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов▶ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной указанной в данном отчете стоимости▶ Оценка проводится исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т. ч. договорами найма, залога и т.п.)

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности		Приложения	64
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	8		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35		

Информация о федеральных стандартах оценки

- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

Информация о стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Вид определяемой стоимости Объекта оценки – рыночная (справедливая) стоимость
- ▶ В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость, которая соответствует понятию справедливой стоимости и используются следующие стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. № 217н «О введении международных стандартов финансовой отчетности и разъяснений международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации»

Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости Объекта оценки

- ▶ Согласно ст. 3 №135-ФЗ, Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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»
- ▶ Понятие справедливой стоимости приведено в Международных стандартах финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»: 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
- ▶ Таким образом, стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки, являются следующие стандарты:
 - ФСО №1, раскрывающий общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности
 - ФСО №2, раскрывающий понятия цели оценки, предполагаемого использования результата оценки и виды стоимости
 - ФСО №7, развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», раскрывающие понятия справедливой стоимости, подходы к оценке и требования к проведению оценки

Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки Объекта оценки

- ▶ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее – МСО)

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	64
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения			
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	11		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35		

- ▶ Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее - Договор) и другими лицами, которые упоминаются в Отчете об оценке (далее - Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная
- ▶ Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет 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
- ▶ Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору
- ▶ Исходные данные, которые использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки
- ▶ Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на Дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки
- ▶ Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объекта оценки, и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки
- ▶ Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету являются его неотъемлемой частью
- ▶ Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета
- ▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором
- ▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора
- ▶ От Исполнителя не потребуется участвовать в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного Объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки №7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
- ▶ Исполнитель не несет ответственности за возможные изменения ценовой информации / данных о физических параметрах объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов – аналогов при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки сравнительным и доходным подходом
- ▶ Оценщик прилагает в Приложении к отчету об оценке принт-скрины объявлений с предложениями продажи / аренды объектов недвижимости, выбранных в качестве объектов сравнения при определении рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки в рамках сравнительного и доходного подходов. Информация, указанная в объявлениях, уточнялась путем интервьюирования представителей собственников объектов. Оценщики не несут ответственности за ошибки или неточности, которые могут оказать влияние на результаты оценки
- ▶ В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, представлены в Отчете об оценке. При определении стоимости Объекта оценки предполагалось отсутствие каких-либо обременений оцениваемых прав, кроме указанных в настоящем Отчете
- ▶ Осмотр Объекта оценки был проведен Исполнителем 16.10.2019 г., дата оценки 21.10.2019 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	64
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке			
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	13		
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	14		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35		

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»
 - Юридический адрес: 123001, Россия, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 - Почтовый адрес: 123001, Россия, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1
 - ОГРН: 1027739292283
 - ИНН 7728142469/ КПП 770301001
 - Дата присвоения ОГРН 01 октября 2002 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 108840, г. Москва, г. Триоцк, Академическая пл., д. 4, этаж подвал, пом. 5, ком. 3
 - Фактический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422, дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.
 - ИНН 7736549699 / КПП 775101001

Проектная группа

- ▶ Систерова Наталья Николаевна – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Систерова Наталья Николаевна:
 - Диплом присуждения квалификации «Экономист по специальности «Финансы и кредит», регистрационный №1304 от 29.06.2012 года выдан Пермским Государственным Национальным Исследовательским Университетом.
 - Удостоверение о повышении квалификации по дополнительной профессиональной программе «Оценка для целей залога», регистрационный №00106/2015, выдан НОУ ДПО «ИПО» от 23 мая 2015 г.
 - Является членом МСО, дата вступления 17.03.2014 г., за регистрационным номером №1176
 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000276-1, от 06.10.2017 г., срок действия: 06.10.2020 г.
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/F0586/7, выдан 30.11.2017 г. ОАО АльфаСтрахование, срок действия договора с «25» января 2018 г. до «31» декабря 2019 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: NSysterova@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2012 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- ▶ Настоящим Исполнитель подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ▶ Исполнитель подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика
- ▶ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения о независимости оценщика

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке
- ▶ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве
- ▶ Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика
- ▶ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

Сведения об отсутствии мер дисциплинарного воздействия

- ▶ Настоящим Оценщик подтверждает, что в его отношении со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, в соответствии с Указанием Банка России от 25.08.2015 г. №3758-У

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	64
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки			
▶ Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	16		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35		

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.		стр.
Общая информация	1	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	64
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы			
▶ Основные факты и выводы	18		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35		

Основание для проведения оценки	► Договор на проведение оценки №№02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №4 от 09 сентября 2019 г., между ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)
Порядковый номер отчета и дата составления	► Отчет №20191021-2 от 21 октября 2019 г.
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	► Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
Дата оценки	► 21 октября 2019 г.
Дата осмотра	► 16 октября 2019 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	► Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	► 342 432 000 (Триста сорок два миллиона четыреста тридцать две тысячи) рублей, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	► 284 680 000 (Двести восемьдесят четыре миллиона шестьсот восемьдесят тысяч) рублей, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	► 313 556 000 (Триста тринадцать миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей, без НДС, округленно
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	► Отчет об оценке предназначен для использования Заказчиком и/или аффилированными лицами Заказчика в рамках принятия управленческих, финансовых и иных решений. Иное использование отчета не предусмотрено

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик



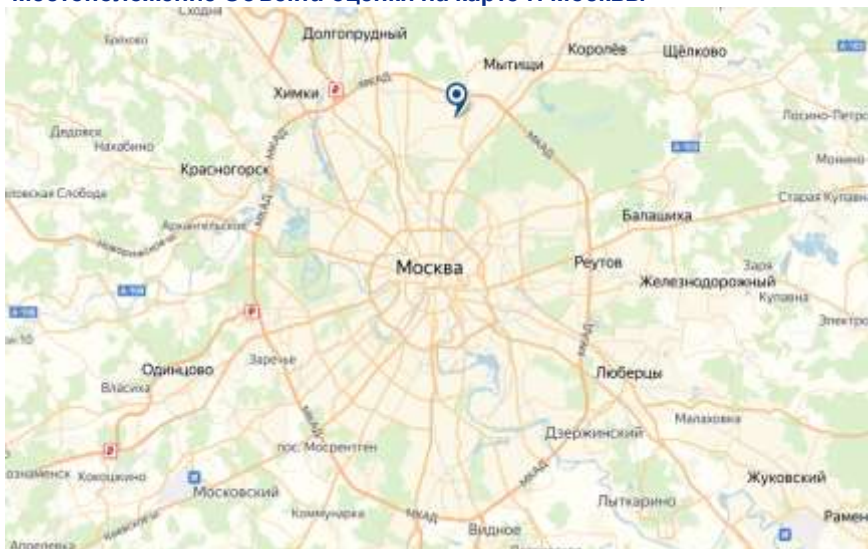
Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

	стр.		стр.
Общая информация	1	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Приложения	64
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки			
▶ Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	20		
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	22		
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	23		

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/2)

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
- ▶ Описание местоположения Объекта оценки
 - Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, в Северо-Восточном административном округе г. Москвы, в районе Южное Медведково
 - Транспортная доступность: Объект оценки расположен в 1,2 км и 15-ти минутной пешей доступности от станции метро Бабушкинская, между ТТК и МКАД, приблизительно в 3,2 км от МКАД. Удаленность от крупных автомагистралей: в 4,1 км от Ярославского ш., в 1,4 км от ул. Осташковская. Линия застройки: 1-я линия. Фактически Объект оценки расположен на 1-й линии ул. Молодцова. В непосредственной близости (менее 1 км) от Объекта оценки находятся остановки общественного транспорта
 - Окружающая застройка – жилая, торговая, общественно-деловая, парковая зона
 - Перед фасадом здания, в котором находится Объект оценки, имеется открытая парковка
 - Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее
- ▶ Основные характеристики здания, в котором расположен Объект оценки
 - Тип здания: жилое
 - Год постройки: 1989 г.
 - Материал стен: блочные
 - Количество этажей: 16
 - Степень технического обустройства: центральное водоснабжение, канализация, отопление, электричество, газоснабжение
- ▶ Подробное описание Объекта оценки приведено в таблице далее

Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (2/2)

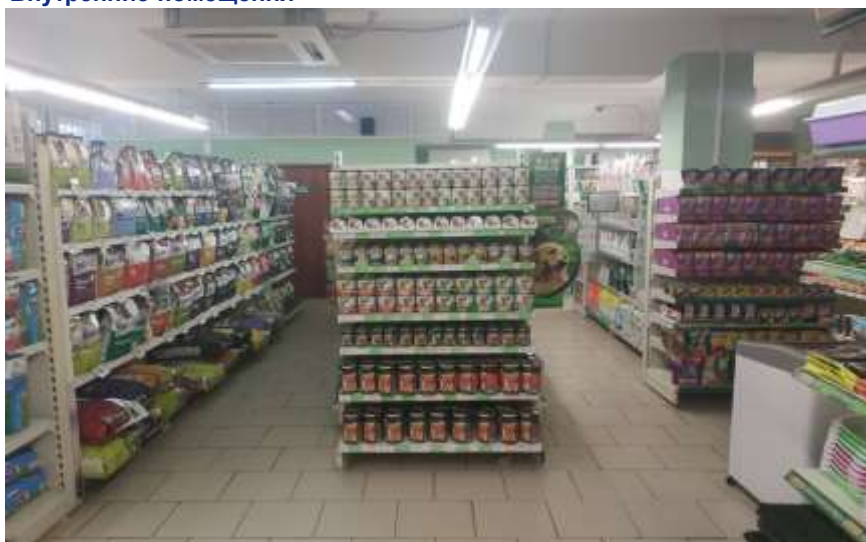
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Характеристика

Характеристика	Значение
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПСН)
Функциональное назначение	торговое
Фактическое использование	торговое
Общая площадь, кв. м	2 926,8
Площадь подвала, кв. м	1 337,7
Площадь цоколя, кв. м	-
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8
Ограниченность доступа	отсутствует
Этаж	1-й и 2-й этажи, подвал
Высота потолков, м	от 2,17 до 3,20
Уровень отделки	среднее состояние
Наличие коммуникаций	центральное водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение
Дата последнего ремонта	нет данных
Вид права	собственность
Субъект права	Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ШЕСТЬ"
Правоподтверждающий документ	выписка из ЕГРН на помещение №99/2017/53010664 от 25.12.2017 г
Кадастровый (условный) номер	77:02:0004008:4817
Кадастровая стоимость, руб.	131175634,57
Существующие ограничения (обременения) права	аренда

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового помещения. По данным визуального осмотра, выявлено, что помещение занимают несколько арендаторов: продуктовый магазин, магазин компьютерной и оргтехники, зоомагазин, тренажерный зал
- ▶ Объект оценки расположен на двух смежных земельных участках: земельный участок площадью 2 836,0 кв. м и земельный участок площадью 642,0 кв. м. Таким образом, общая площадь земельного участка составляет 3 478,0 кв. м: на земельном участке 836,0 кв. м (разрешенное использование: для размещения объектов торговли) расположено помещение; на участке площадью 642,0 кв. м (разрешённое использование: для стоянок автомобильного транспорта) располагается парковка
- ▶ Перечень и копии предоставленных документов приведены в Приложении 7
- ▶ Фотографии Объекта оценки приведены в Приложении 4

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- ▶ Выписка из ЕГРН на помещение №99/2017/53010664 от 25.12.2017 г.
- ▶ Выписка из технического паспорта на здание (строение) от 19.04.2006 г.
- ▶ Поэтажный план по состоянию на 01.03.2006 г.
- ▶ Экспликация от 28.06.2013 г.
- ▶ Копии предоставленных документов приведены в Приложении 5

Методологические основы анализа

- ▶ Анализ наиболее эффективного использования – процедура выявления и обоснования альтернативного использования актива, обеспечивающего максимально продуктивное использование
- ▶ Наиболее эффективное использование – это такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения и обеспечивает получение максимально возможного дохода
- ▶ Анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:
 - быть законодательно допустимым (срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений как существующих, так и потенциальных)
 - быть физически возможным (соответствовать ресурсному потенциалу)
 - быть финансово состоятельным (использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой затрат)
 - быть максимально эффективным (обеспечивать максимальную стоимость Объекта)
- ▶ В случае, если по итогам анализа наиболее эффективного использования Объекта остается более одного варианта использования, Исполнитель должен сопоставить будущие выгоды от реализации финансово осуществимых вариантов дальнейшего использования объекта с необходимыми затратами на осуществление этих вариантов с учетом фактора времени. Тот вариант, по которому дисконтированная разница между ожидаемыми доходами и необходимыми инвестициями окажется максимальной, признается вариантом наиболее эффективного использования Объекта. На основе выбранного варианта использования Объекта производится расчет его стоимости

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
- ▶ В соответствии с предоставленными документами, помещение относится к нежилому фонду, поэтому единственным законодательно разрешенным будет его использование в качестве нежилого
- ▶ Конструктивно-планировочные решения помещения: пристроенное к жилому дому помещение формата street retail, общей площадью 2 926,8 кв. м, высота потолков от 2,17 м до 3,20 м, планировка помещений: смешанная, состояние отделки: стандартная отделка в среднем состоянии
- ▶ Местоположение Объекта оценки было охарактеризовано Исполнителем ранее, как хорошее
- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве помещения свободного назначения: по данным визуального осмотра, выявлено, что помещение занимают несколько арендаторов: продуктовый магазин, магазин компьютерной и оргтехники, зоомагазин, тренажерный зал
- ▶ Учитывая местоположение, текущее использование, а так же базируясь на состоянии рынка торговой недвижимости г. Москвы (анализ приведен в разделе «Анализ рынка Объекта оценки»), наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки, будет его текущее использование в качестве помещения свободного назначения

	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Москвы	31
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	33
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15	Приложения	64
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость			
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	25		
▶ Краткая характеристика г. Москвы	28		
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29		

Обзор макроэкономической ситуации в России (1/3)

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2018-2023 гг.

Экономические показатели	2018(Ф)	2019(О)	2020(П)	2021(П)	2022(П)	2023(П)
Индекс потребительских цен*	2,9%	4,9%	4,3%	4,0%	4,1%	4,0%
Индекс цен производителей*	12,1%	6,6%	5,2%	4,1%	4,2%	4,1%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	10,9%	7,0%	7,1%	7,4%	7,8%	7,6%

Источник: The Economist Intelligence

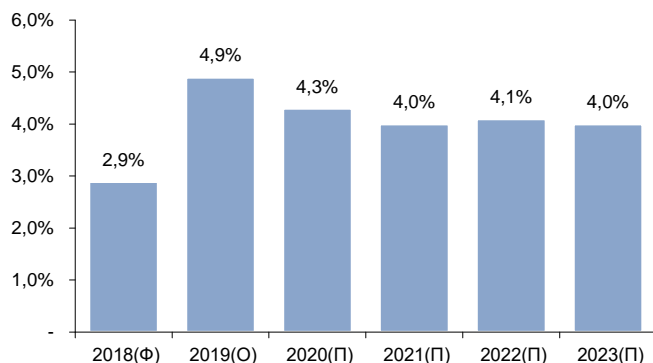
Примечание.: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой

Общая информация

- ▶ Экономика России в 1 пол. 2019 г. демонстрирует замедление темпов роста по сравнению с предыдущим годом, что связано с появлением рисков для мировой экономики в связи с усилением напряженности в торговых отношениях между США, Китаем и Евросоюзом. Возврат к протекционистским мерам некоторыми странами представляет опасность для российского экспорта, от которого зависит экономическое развитие страны
- ▶ По данным Минэкономразвития, в 1 пол. 2019 г. рост ВВП составил 0,7%, а ожидаемый годовой темп роста ВВП оценивается в 1,3%. Замедление было связано в первую очередь с действием ряда временных факторов, таких как реакция спроса на повышение ставки НДС, коррекция запасов материальных оборотных средств. Кроме того, по оценкам, отрицательный вклад в совокупный спрос в начале 2019 г. вносила бюджетная политика. Также данные за IV квартал 2018 – I квартал 2019 г. указывают на более значимое, чем ожидалось, замедление роста экспорта, что является отражением снижения темпов роста мировой экономики
- ▶ Повышение ставки НДС с 18% до 20%, вступившее в силу 1 января 2019 г., негативно повлияло на уровень инфляции: годовой уровень инфляции вырос до 5,2% в период январь-апрель, оказав давление на потребительскую активность и темпы розничной торговли, темпы роста которой в мае являются самыми низкими с 2017 г. - 1,4%
- ▶ Темпы роста промышленного производства, по оценкам Минэкономразвития, за 1 пол. текущего года составили 2,6% г/г. Наибольший вклад в рост вносит обрабатывающее производство и добыча полезных ископаемых: темпы роста за период январь-май 2019 г. к аналогичному периоду предыдущего года составляют 1,9% и 4% соответственно

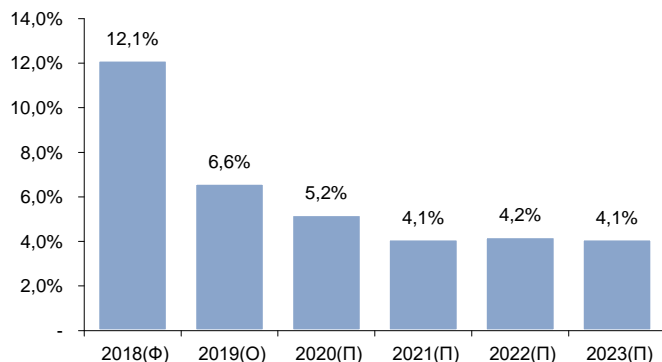
- ▶ На фоне нестабильной макроэкономической ситуации, одним из наиболее серьезных рисков 2019 г., с которым столкнулась российская экономика, является отток иностранных средств с национального фондового и долгового рынков. Несмотря на активную санкционную риторику со стороны США и стран ЕС, крупные инвестиционные и пенсионные фонды проявляют интерес к ОФЗ и еврооблигациям РФ ввиду их локальной недооценки
- ▶ По информации Банка России, объем международных резервов по состоянию на 28 июня составил 517,1 млрд долларов США, увеличившись за полгода - на 50,2 млрд долларов США, или на 10,75%, под влиянием покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила, отчасти нивелированной отрицательной переоценкой
- ▶ Нефть марки Brent после стремительного роста с начала 2019 г. в конце апреля достигла своего максимума – 75 долл. за баррель. Однако с середины апреля цена упала к 30 июня до 63,68 долл./бар. Существенное давление на цену нефти марки Brent оказали данные по увеличению запасов нефти США, а также обеспокоенность инвесторов по поводу роста мировой экономики
- ▶ Умеренная инфляционная динамика способствовала постепенному смягчению денежно-кредитной политики ЦБ РФ и снижению ключевой ставки: с 10% в начале 2017 г. до 7,75% в декабре 2018 г.
- ▶ Совет директоров Банка России 14 июня 2019 г. принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п., до 7,50%. Продолжается замедление годовой инфляции. В мае инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий существенно не изменились, оставаясь на повышенном уровне
- ▶ При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России допускает возможность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров и переход к нейтральной денежно-кредитной политике в первой половине 2020 года. Банк России будет принимать решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков
- ▶ На финансовую систему РФ в 2015-2019 гг. повлиял процесс отбора лицензий у неэффективных банков Центральным банком, в результате которого за период с января 2015 г. по декабрь 2016 г. ЦБ РФ было отозвано 190 банковских лицензий. В 2017 г. было отозвано 47 лицензий, в 2018 г. – 66 лицензий
- ▶ За 6 месяцев 2019 г. была отозвана лицензия у 21 организации и, по мнению аналитиков «Эксперт РА», в зоне риска отзыва лицензии находятся 11% действующих банков

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России 2019-2023 гг.



Источник: The Economist Intelligence
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в России 2019-2023 гг.



Источник: The Economist Intelligence
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным EIU, за 2018 г., общий рост потребительских цен в России составил 2,9%, в то же время темп роста потребительских цен в 2019 г., по оценкам экспертов, повысится до 4,9%
- ▶ По оценкам Банка России, инфляция с начала года на конец мая 2019 г. составила 2,4%, а в годовом исчислении, значительно выше (4,7%) аналогичного показателя 2018 г. равного 4,3%
- ▶ Долгосрочный прогноз EIU предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2023 г. приблизится к целевому уровню инфляции Банка России, равному 4,0%
- ▶ По оценкам экспертов The Economist Intelligence Unit, темпы роста цен производителей в России в 2019 г. составят около 6,6%, с последующим плавным снижением до 4,1% к 2023 г.
- ▶ Темп роста добычи полезных ископаемых за январь-июнь 2019 г. составил 4% г/г, несмотря на исполнение условий соглашения ОПЕК+ о снижении объемов добычи нефти. В то же время МЭР прогнозирует увеличение доли добычи полезных ископаемых в ВВП страны с 11,5% в 2018 г. до 11,7% в 2019 г.

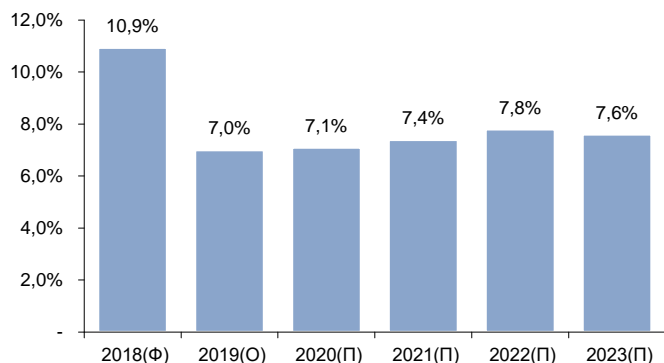
Капитальные вложения

- ▶ В первом полугодии текущего года прямые иностранные инвестиции в нефинансовые активы составили 11,6 млрд долл. по сравнению с 8,4 млрд долл. в январе-июне 2018 г. (прирост 38%)
- ▶ Согласно оценкам аналитиков МЭР, в 2018 г. инвестиции в основной капитал увеличились на 4,3%, что сигнализирует о замедлении – рост в 2017 г. составлял 4,8%. В период январь-апрель 2019 г. темп роста инвестиций составил 0,5%. На рост инвестиций в основной капитал в 2019 г. оказывало негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках. В 2019 г. МЭР прогнозирует 3,1% роста с последующим увеличением до 7,6% в 2020 г.

Платежный баланс

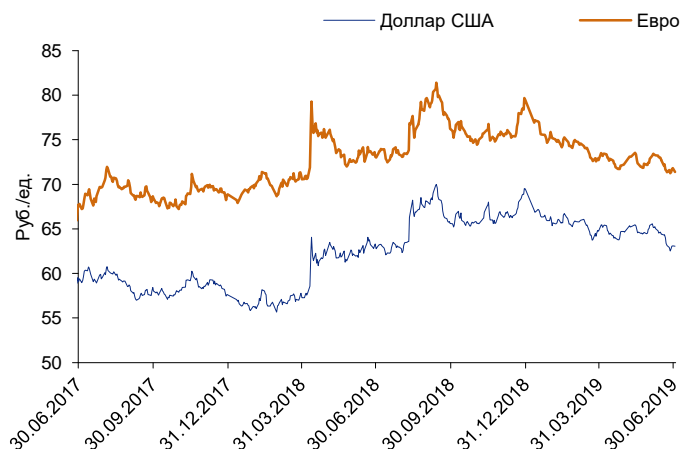
- ▶ По данным Федеральной таможенной службы, в период январь-май 2019 г. внешнеторговый оборот России составил 268,1 млрд долл., что соответствует снижению на 1,9% по сравнению с показателем аналогичного периода 2018 г. Профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе-июне 2019 г., по оценке Банка России, незначительно сократился до 45,8 млрд. долл. в сравнении с 47,7 млрд долл.
- ▶ Положительное сальдо текущего счета платежного баланса являлось источником накопления международных резервов страны и финансирования вывоза капитала в форме пропорционального уменьшения внешних обязательств банков и увеличения иностранных активов прочих секторов. Внешний долг Российской Федерации по состоянию на 1 июля 2019 года, по оценке Банка России, составил 482,4 млрд долларов США, увеличившись с начала года на 27,7 млрд долларов США, или на 6,1%. Значимую роль сыграло приобретение нерезидентами суверенных ценных бумаг, номинированных как в российских рублях, так и в иностранных валютах, и увеличение задолженности по начисленным, но не выплаченным дивидендам, носящее сезонный характер

Рост номинальной заработной платы



Источник: The Economist Intelligence
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз

Динамика курсов доллара США и евро в 2017 - 2019 гг.



Источник: Банк России, анализ Исполнителя

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ По данным EIU, в 2018 г. рост номинальной среднемесячной заработной платы составил 10,9% по сравнению с показателем в 6,6% в 2017 г. В 2019 и 2020 гг. рост номинальных заработных плат ожидается на уровне 7,0% и 7,1% соответственно
- ▶ По данным Росстата, в 1 кв. 2019 г. номинальная среднемесячная начисленная заработная плата составила 40 691 руб. (+8,0% к 1 кв. 2018 г.). Реальная заработная плата выросла на 1,8% за 1 пол. 2019 г. относительно аналогичного периода 2018 г.
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян за 2018 г. по сравнению с аналогичным показателем предыдущего года увеличились на 0,1%
- ▶ По оценкам Банка России, реальная заработная плата по итогам 2019 г. вырастет на 2,8% по причине получения выплат разового характера в компаниях с хорошими финансовыми результатами. Вместе с тем, согласно оценкам, темп прироста реальных располагаемых доходов населения окажется существенно более низким, что обусловлено динамикой доходов, не связанных с трудовой деятельностью и социальными трансфертами

Валютный курс

- ▶ По состоянию на 30 июня 2019 г. курс доллара составил 63,08 руб./долл., а курс евро – 71,82 руб./евро
- ▶ Средний курс доллара к рублю за 1 пол. 2019 г. составил 65,34. Средний курс евро – 73,84 руб.
- ▶ Вследствие таких фундаментальных факторов как положительный торговый баланс РФ, рост котировок нефти в течение 1 кв. 2019 г. и нескольких этапов повышения ключевой ставки с середины 2018 г. национальная валюта продолжает укрепляться
- ▶ Во 2 пол. 2019 г., по ожиданиям МЭР, произойдет ослабление курса рубля вследствие наращиванием объемов закупки иностранной валюты ЦБ РФ, смягчением бюджетной политики и снижением ключевой ставки
- ▶ По прогнозу МЭР, курс рубля по итогам 2019 г. в среднем за год составит 65,1 руб./долл.

В I полугодии 2019 г. рост ВВП замедлился вследствие снижения валовой добавленной стоимости или замедления ее роста во многих видах экономической деятельности. На это повлияло действие ряда временных факторов, таких как реакция спроса на повышение ставки НДС, вероятная коррекция запасов материальных оборотных средств, ослабление внешнего спроса, более выраженное, чем обычно, снижение бюджетных расходов в реальном выражении в начале года

Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 562 кв. км
- ▶ Население: 12 506 468 чел. (на 2018 г.)
- ▶ Плотность: 4 833,36 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

Экономика

- ▶ г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны
- ▶ В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- ▶ В 1 кв. 2017 г. оборот оптовой торговли в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. увеличился на 2,9%. Основные причины – рост экспорта минеральных продуктов, а также увеличение продаж фармацевтической продукции на 16% и легковых автомобилей на 13%. Снижение оборота розничной торговли составило 1,6% в сопоставимых ценах
- ▶ Общее количество действующих индивидуальных предпринимателей с 1 кв. 2016 г. увеличилось на 10,3%. Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 14,2% в результате проведения налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками
- ▶ Инвестиции в основной капитал, по прогнозу департамента экономической политики, вырастут на 8,5% в 2017 г. (в первом полугодии они увеличились почти на 20% относительно того же периода прошлого года) — значительно выше показателя в целом по России (4,1% по ожиданиям Минэкономразвития). Затем рост будет более умеренным — 3–3,5%. Среди других причин замедления — жесткая денежно-кредитная политика, значительные риски в банковской системе, а также высокое предложение коммерческой недвижимости

Транспорт

- ▶ Железнодорожная сеть в г. Москве представлена десятью основными направлениями с девятью вокзалами, осуществляется как пригородное, так и дальнее сообщение
- ▶ На территории г. Москвы находятся международные аэропорты Внуково и Остафьево
- ▶ г. Москва является центром сети федеральных автомагистралей различных направлений, которые соединяют столицу с административными центрами субъектов Российской Федерации и городами сопредельных государств

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

- ▶ Рынок недвижимости сегментируется исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка
- ▶ Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. На начальном этапе анализа оценщик должен решить две задачи:
 - идентифицировать объект недвижимости
 - идентифицировать сегмент рынка недвижимости, на котором Объект оценки конкурирует
- ▶ В рамках проводимого анализа Объект оценки - это нежилое помещение торгового назначения, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д.7а, которое представляет собой встроенно-пристроенное в жилой дом помещение
- ▶ Так как оценка стоимости нежилого помещения может быть осуществлена с точки зрения его коммерческого потенциала, то Объект оценки следует классифицировать как объект торгового назначения, а именно street-retail

Ценообразующие факторы

- ▶ Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2015 г. № 299 «в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость»
- ▶ На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения
- ▶ При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов рассмотрены характеристики потребительских свойств объекта и среды его функционирования
- ▶ В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой
- ▶ Для упрощения анализа наиболее значимые факторы были сгруппированы. Перечень таких групп, а также элементы их сравнения были представлены в таблице далее
- ▶ При определении стоимости Объекта оценки Исполнителем были выделены следующие основные ценообразующие факторы и определены значения и диапазоны значений:

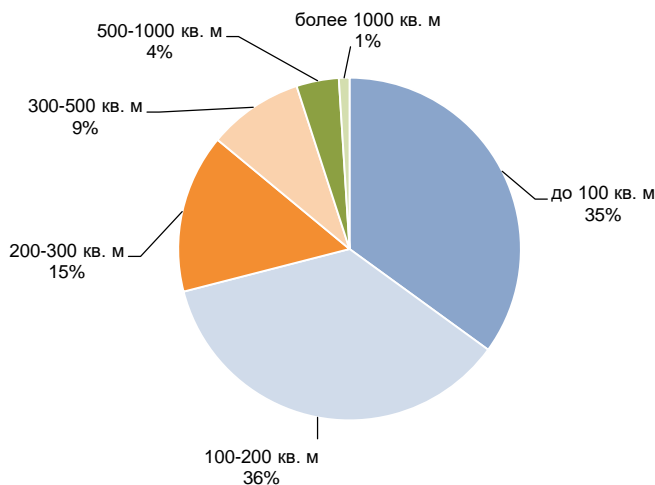
- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость оцениваемого объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости оцениваемого объекта экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, 289, табл. 168, 178), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет минус 9,8%, при аренде среднее значение - минус 8,0%
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен	
Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
Качество прав	<ul style="list-style-type: none"> Обременение объекта договорами аренды Сервитуты и общественные обременения Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	<ul style="list-style-type: none"> Льготное кредитование продавцом покупателя Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	<ul style="list-style-type: none"> Наличие финансового давления на сделку Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	<ul style="list-style-type: none"> Изменение цен во времени Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	<ul style="list-style-type: none"> Престижность района Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения Доступность объекта (транспортная и пешеходная) Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Характеристика земельного участка Размеры и материалы строений Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	<ul style="list-style-type: none"> Состояние окружающей застройки Возможность ресурсосбережения Соответствие объекта принципу ННЭИ
Сервис и дополнительные элементы	<ul style="list-style-type: none"> Обеспеченность связью и коммунальными услугами Наличие парковки и (или) гаража Состояние системы безопасности Наличие оборудования для бизнеса

Источник: Анализ Исполнителя

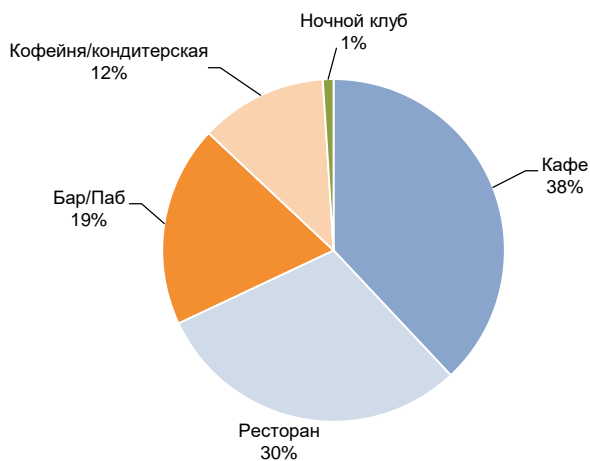
- Для объектов торгового назначения, расположенных в г. Москве основными критериями местоположения являются:
 - ▶ удаленность от станций метро
 - ▶ расположение относительно оживленных улиц (на «красной линии» – проездном и проходном месте, или внутриквартально)
 - ▶ окружение объекта (район застройки)
- Площадь объекта. Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Данная корректировка рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 180)
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

Типы заведений общественного питания за 1 полугодие 2019 г.



Источник: Knight Frank

Структура арендаторов по площади за 1 полугодие 2019 г.



Источник: Knight Frank

Анализ рынка торговых помещений формата street retail г. Москвы

Предложение

- ▶ По итогам 1 полугодия 2019 г. суммарный объем площадей формата street retail на пешеходных и центральных торговых коридорах столицы составил 583,6 тыс. кв. м, средний размер помещений составил 194,4 кв. м
- ▶ По данным Knight Frank, объем торговых площадей на центральных пешеходных улицах столицах города составил 110,8 тыс. кв. м
- ▶ К одному из трендов относится уменьшение средней площади помещений в предложении: 194,4 кв. м в 1 полугодие 2019 году против 196,6 кв. м в 1 полугодии 2018 году. Тенденция сокращения арендуемых площадей обусловлена прежде всего спросом со стороны рынка, а именно операторов, стремящихся быть ближе к потребителю. Меньший формат позволяет ритейлеру войти в большее количество объектов, тогда, как большая площадь арендуемого помещения сокращает количество предложений. Кроме того, стоит упомянуть, что в новом предложении помещений стрит-ритейла, девелоперы с целью более быстрого возврата инвестиций, проектируют коммерческие площади с преобладающим количеством небольших помещений, ставка на которые гораздо выше в сравнении с крупноформатными площадями. Особенно это характерно для объектов, расположенных в центре города
- ▶ В структуре профилей арендаторов на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах лидирует общепит с долей 41,9% (прирост за год 1,1 п. п.), fashion-операторы занимают долю в 8,4% (прирост 0,1 п. п.), офисы банков арендуют 8,1% помещений, сервисные операторы имеют долю 7,3%, продуктовые магазины 6,0% (прирост 0,1 п. п.)
- ▶ Структура московских магистралей по профилю различна, но тем не менее стабильна. На Комсомольском и Ленинском проспектах пятую часть предложения (20,5%) занимают магазины профиля «товары для дома» (интерьерные и мебельные салоны, магазины отделочных материалов и пр.). На проспекте Мира и Ленинградском проспекте максимальную долю площадей занимают заведения общественного питания (18% - рестораны, кафе, кофейни, фастфуд и пр.), а доля магазинов товаров для дома составляет всего 7,2%
- ▶ Операторы общественного питания наиболее активны в отношении помещений, расположенных на пешеходных и транспортно-пешеходных коридорах города, и занимают наибольшую долю в структуре спроса – 54% и 38,4% (прирост на 1,3 п.п.) соответственно. Стоит отметить, что операторы кафе и ресторанов более тяготеют к Камергерскому переулку (85% площадей от общего предложения улицы приходится на операторов общественного питания), Климентовскому переулку (77%), улицам Арбат (72%), Никольской (59%), Б. Дмитровка (59%) и Пятницкой (55%). При этом на магистральных доля торговых заведений данного профиля существенно ниже – 13,2%, однако отмечен рост в 0,5 п.п. по сравнению с 1 полугодием 2018 г.

Вакансия

- ▶ С завершением реконструкции городского пространства в рамках программы «Моя улица» большинство центральных улиц города стали удобнее и приятнее для прогулок, ввиду чего произошло увеличение пешеходного трафика, что в свою очередь повлекло за собой сокращение доли вакантных помещений. По итогам 1 полугодия 2019 г. уровень вакансии на основных центральных торговых коридорах составила 8,3% (годом ранее 8,7%), произошло снижение вакантных площадей в помещениях стрит-ритейла по всем направлениям: максимальное снижение на 4,9% отмечено на Садовом кольце, где доля вакантных помещений составила на данный момент 10,4% против 11,9 % в 1 полугодии 2018 г. Однако, доля вакансии на пешеходных улицах внутри Садового кольца выросла на 0,8% п.п. до 2,9%
- ▶ Доля вакантных площадей в помещениях street retail, расположенных на пяти крупнейших проспектах (Ленинский, Мира, Кутузовский, Комсомольский и Ленинградский), достигла 12,3% от общего объема торговой недвижимости на этих улицах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года вакансия упала на 1,1 п.п. Из всех анализируемых магистралей наибольшая доля свободных площадей приходится на Кутузовский проспект (21,6%). В силу изменений правил парковки обеспеченные покупатели Кутузовского проспекта стали отдавать предпочтение более комфортным местам для совершения покупок – торговым центрам премиального класса, вследствие чего операторы высокого ценового сегмента стали покидать данный торговый коридор. Объем вакансии на нем в 2019 году составил 21,65%, сократившись за год на 3,9 п. п. Наименьшая доля вакантных площадей зафиксирована на Комсомольском и Ленинском проспектах (9,1% и 9,6%, соответственно)
- ▶ На текущий момент общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет более 30,4 тыс. кв. м, что в целом соответствует размерам окружного торгового центра

Ставки

- ▶ По итогам 1 полугодия 2019 г. наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным в Столешниковом переулке (рост границ коридора ставок) и на улицах Кузнецкий мост и Петровка (увеличение коридора арендных ставок)
- ▶ Снижение верхней границы ставки аренды в большинстве ключевых торговых коридорах города – на 8% - 18%, в зависимости от улицы
- ▶ Минимальный размер ставок в 1 полугодии 2019 г. не изменился и составил 30 тыс. руб. за 1 кв. м в год (пр-т Мира, Садовое кольцо)

- ▶ Увеличение порога ставок в Столешниковом – с 85 – 250 тыс. руб./кв. м до 180 – 270 тыс. руб./кв. м, на ул. Мясницкой – с 45 – 100 тыс. руб./кв. м до 65 – 145 тыс. руб./кв. м. Расширение коридора ставок аренды: на Кутузовском пр-те – снижение нижней границы с 40 до 35 тыс./кв. м и увеличение верхней с 75 до 90 тыс. руб./кв. м, ул. Петровка – с 50 – 120 тыс. руб./кв. м до 45–220 тыс. руб./кв. м

Анализ рынка продажи недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость продажи для данных объектов составляет от 125 995 до 195 335 руб./кв. м с НДС. Среднее значение составило 158 304 руб./кв. м с НДС.

Анализ рынка аренды недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы, проведенный Исполнителем, показал, что аренда для данных объектов составляет от 17 554 до 27 600 руб./кв. м/год с НДС. Среднее значение составило 22 254 руб./кв. м/год с НДС.

Предложения о продаже недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы на Дату оценки					
Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб. с НДС	Стоимость, руб./кв. м с НДС	Источник	
улица Хачатуряна, 12К1	343,0	67 000 000	195 335	https://www.cian.ru/sale/commercial/208528567	
проезд Дежнева, 13	445,0	75 000 000	168 539	https://www.cian.ru/sale/commercial/212397183	
Бибиревская улица, 10к1	225,6	32 000 000	141 844	https://www.cian.ru/sale/commercial/195003936	
Широкая улица, 3К3	323,0	42 000 000	130 031	https://www.cian.ru/sale/commercial/219608220	
проспект Мира, 135	432,0	59 000 000	136 574	https://www.cian.ru/sale/commercial/199297050	
Верхоянская улица, 10	317,0	60 000 000	189 274	https://www.cian.ru/sale/commercial/199298061	
проспект Мира, 188Бк1	396,0	60 000 000	151 515	https://www.cian.ru/sale/commercial/204253549	
Олонецкая улица, 24	487,9	80 000 000	163 968	https://www.cian.ru/sale/commercial/216582948	
Будайский проезд, 7К1	754,0	95 000 000	125 995	https://www.cian.ru/sale/commercial/199296292	
Каргопольская улица, 18С1	571,0	105 000 000	183 888	https://www.cian.ru/sale/commercial/217723766	
Шенкурский проезд, 2	600,0	105 800 000	176 333	https://www.cian.ru/sale/commercial/198519531	
проспект Мира, 167	1 236,0	185 445 000	150 036	https://www.cian.ru/sale/commercial/214586859	
Лазоревый проезд, 5к1	1 180,0	225 000 000	190 678	https://www.cian.ru/sale/commercial/218923132	
Хибинский проезд, 14	2 150,0	295 000 000	137 209	https://www.cian.ru/sale/commercial/199233798	
Абрамцевская улица, 9к4	2 700,0	399 000 000	147 778	https://www.cian.ru/sale/commercial/218236749	
проезд Дежнева, 21	11 205,0	2 000 000 000	178 492	https://www.cian.ru/sale/commercial/218251439	
Юрловский проезд, 11	210,0	35 000 000	166 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/191848643	
улица Амундсена, 15К2	211,0	36 000 000	170 616	https://www.cian.ru/sale/commercial/183880874	
Лазоревый проезд, 3	273,1	46 427 000	170 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/215117127	
улица Летчика Бабушкина, 11/2к1	297,9	50 000 000	167 842	https://www.cian.ru/sale/commercial/216110788	
улица Сергея Эйзенштейна, 2	458,0	63 000 000	137 555	https://www.cian.ru/sale/commercial/195453225	
Будайский проезд, 7К1	754,1	100 000 000	132 608	https://www.cian.ru/sale/commercial/219437495	
проезд Черского, 13к4	1 068,0	150 000 000	140 449	https://www.cian.ru/sale/commercial/210560931	
Лосевская улица, 7	842,0	123 000 000	146 081	https://www.cian.ru/sale/commercial/219469719	
Минимальное значение			125 995		
Максимальное значение			195 335		
Среднее значение			158 304		

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения об аренде недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы на Дату оценки

Местоположение	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник
проспект Мира, 167	825,0	1 402 500	20 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/218093302
проспект Мира, 163	878,0	1 308 220	17 880	https://www.cian.ru/rent/commercial/214382031
улица Летчика Бабушкина, 42	228,0	343 900	18 100	https://www.cian.ru/rent/commercial/213766654
Олонецкая улица, 4	220,0	506 000	27 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/217454056
Отрадная улица, 16	1 000,0	1 800 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/208112944
проезд Дежнева, 7	1 700,0	2 904 167	20 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/217337211
Березовая аллея, 17к2	216,6	351 975	19 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/217078913
улица Менжинского, 29	200,0	350 000	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/218366946
Енисейская улица, 5к2	250,0	400 000	19 200	https://www.cian.ru/rent/commercial/213761493
улица Лескова, 10В	217,0	399 931	22 116	https://www.cian.ru/rent/commercial/213196364
улица Плещеева, 1	255,4	450 015	21 144	https://www.cian.ru/rent/commercial/218896939
Лазоревый проезд, 1Ак1	200,0	452 000	27 120	https://www.cian.ru/rent/commercial/219618133
улица Дудинка, 1	300,0	499 800	19 992	https://www.cian.ru/rent/commercial/216772330
Ботаническая улица, 41К7	241,4	531 080	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/216370357
Широкая улица, 3К3	323,0	672 917	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/212066865
проезд Дежнева, 29К1	350,0	700 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/214382196
улица Менжинского, 23К1	332,0	750 000	27 108	https://www.cian.ru/rent/commercial/210894593
улица Летчика Бабушкина, 10/1	547,0	899 815	19 740	https://www.cian.ru/rent/commercial/218329828
проезд Дежнева, 23к2	500,0	1 000 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/215020211
Ярославское шоссе, 6К1	1 845,7	2 699 952	17 554	https://www.cian.ru/rent/commercial/198891696
Березовая аллея, 17к2	210,0	350 070	20 004	https://www.cian.ru/rent/commercial/197982239
Лазоревый проезд, 1	200,9	450 000	26 879	https://www.cian.ru/rent/commercial/207847170
Сельскохозяйственная улица, 32	650,7	1 355 625	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/207847219
Минимальное значение			17 554	
Максимальное значение			27 600	
Среднее значение			22 254	

Источник: Анализ Исполнителя

	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	41
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	50
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7		
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	Приложения	64
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке			
▶ Общая методология оценки	36		
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	40		

Общий подход к оценке

- ▶ В рамках оценки использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (135-ФЗ)
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2
- ▶ 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
- ▶ 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

- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ 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
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

- ▶ Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав (п. 4 ФСО №7)
- ▶ Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (ст. 1, п. 10, ГрК РФ)

Подходы к оценке (ФСО №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ 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

Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Основные этапы оценки (ФСО №1)

- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
 - Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Согласование результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление отчета об оценке

Теория оценки

- ▶ В соответствии с п. 11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком
- ▶ Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1)

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость затрат на воспроизводство/замещение объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - При наличии достоверной информации, позволяющей определить затраты на воспроизводство/замещение объекта оценки
 - При низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке
 - Объект оценки является объектом специального назначения и использования
 - Оцениваемый объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Возможность определения корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства
- ▶ Методология затратного подхода
 - Процедура определения стоимости недвижимости затратным подходом состоит из следующих основных этапов:
 - ▶ 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

– Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZU + ZB_{окс}/Z3_{окс} * P_{дев} * (1 - I_{нак}),$$
$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - Y_{фун}) * (1 - Y_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{окс}/Z3_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{дев}$ – прибыль предпринимателя

$I_{нак}$ – накопленный износ объектов капитального строительства

$I_{физ}$ – физический износ объектов капитального строительства

$Y_{фун}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$Y_{экон}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

– Методология определения стоимости прав на земельный участок (CЗУ) представлена далее

– Методология определения затрат на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства ($ZB_{окс}/Z3_{окс}$)

▶ Для определения затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства обычно используют один из следующих методов:

- метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)
- метод коэффициентов удорожания (индексный)
- метод количественного анализа

▶ **Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)** основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (куб. м, кв. м, п. м. и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта

▶ **Метод коэффициентов удорожания (индексный)** заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ

▶ **Метод количественного анализа** заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений

– Прибыль предпринимателя ($P_{дев}$)

▶ Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте

▶ Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом методом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства ($I_{нак}$)

▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости

– Физический износ ($I_{физ}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта

– Функциональное устаревание ($Y_{фун}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее

– Экономическое (внешнее) устаревание ($Y_{экон}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Сравнительный подход

- ▶ Сравнительный подход основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Условия применения сравнительного подхода
 - Наличие достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов-аналогов
 - Сопоставимость существенных характеристик оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов
- ▶ Методология сравнительного подхода
 - В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки
 - В соответствии с п. 22 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках сравнительного подхода:
 - ▶ **Качественный метод.** При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода
 - ▶ **Метод корректировок.** При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта
 - ▶ **Метод регрессионного анализа.** При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости

Доходный подход

- ▶ Доходный подход основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Условия применения доходного подхода
 - Наличие достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы
- ▶ Методология доходного подхода
 - В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода
 - В соответствии с п. 23 ФСО №7 различают следующие методы оценки объектов в рамках доходного подхода:
 - ▶ **Метод прямой капитализации** применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту
 - ▶ **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

Обоснование применимости подходов к оценке

- ▶ В соответствии с п. 24 ФСО №1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов
- ▶ В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО №1)

Обоснование применимости подходов к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

▶ Затратный подход

- В соответствии с п. 24 ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать 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)
- Целью данной оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки характеризующей потребительскую стоимость объектов. Результат, получаемый при использовании затратного подхода, не дает каких-либо характеристик потребительской стоимости объекта, а так же не учитывает конъюнктуру рынка. Поэтому, Исполнитель принял решение не применять затратный подход

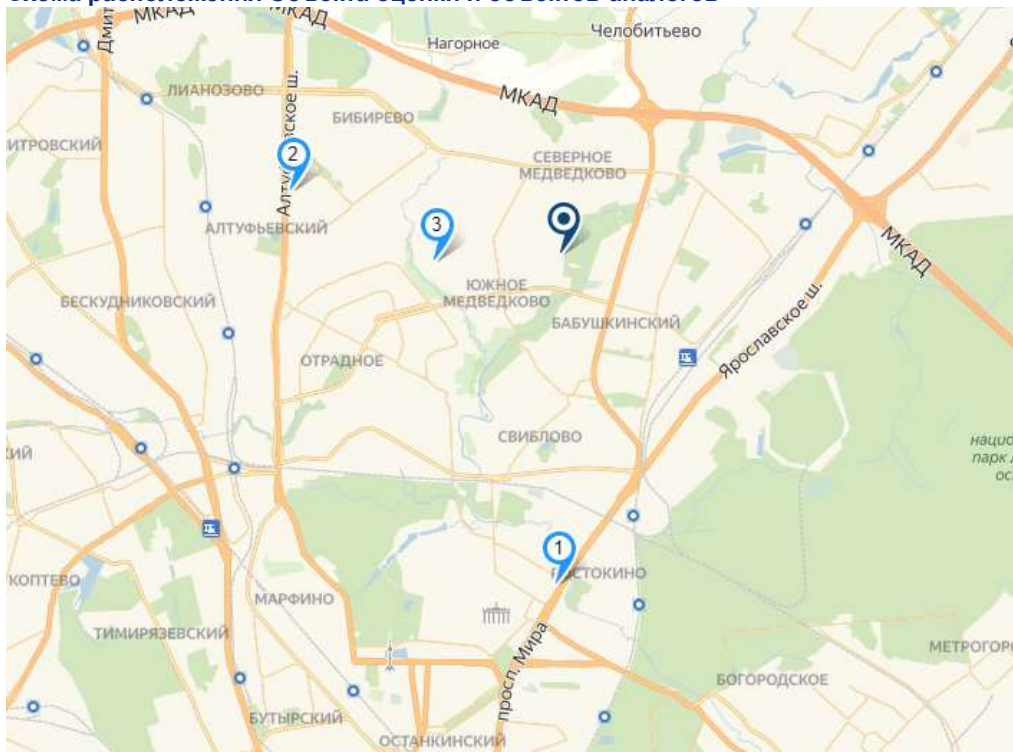
▶ Сравнительный подход

- В соответствии п. 22 ФСО №7 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов сравнительного подхода

▶ Доходный подход

- В соответствии п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи
- Проанализировав рынок коммерческой недвижимости (согласно разделу «Анализ рынка Объекта оценки»), Исполнитель нашел в открытых источниках достаточное количество информации для проведения оценки с использованием методов доходного подхода
- ▶ Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки определялась с использованием методов сравнительного и доходного подходов
- ▶ В рамках выбранных подходов использовались следующие методы:
 - Сравнительный подход – метод корректировок (метод сравнения продаж)
 - Доходный подход – метод дисконтирования денежных потоков

Схема расположения Объекта оценки и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники.

Оцениваемый объект (б/н) : г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А

Объект-аналог №1 (метка 1) : г. Москва, просп. Мира, д. 131, корп. 2

Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 64

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, пр-д Ясный, д. 26, корп. 2

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 926,8 кв. м, кадастровый номер: 77:02:0004008:4817, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А
- ▶ Далее приведено описание расчета рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного и доходного подходов

Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом

- ▶ В рамках сравнительного подхода рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта определялась методом корректировок (методом сравнения продаж), путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с анализируемым объектом объекты-аналоги. В результате в данный список вошли 3 объекта, наиболее сопоставимых с анализируемым объектом
- ▶ Информация по объектам-аналогам была получена в ходе интервьюирования продавцов, а также сбора данных из открытых источников. Фотографии и данные по объектам-аналогам приведены в таблице далее. Расположение оцениваемого объекта и объектов аналогов представлено на схеме
- ▶ Для каждого объекта-аналога были сделаны корректировки цены одного квадратного метра в соответствии с различиями в основных характеристиках (описание корректировок приведено далее)
- ▶ Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта была рассчитана на базе средневзвешенного удельного показателя цены: руб. за кв. м. Скорректированная средняя величина данного показателя по аналогичным объектам была умножена на площадь оцениваемого объекта
- ▶ Расчет рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведен далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А	г. Москва, просп. Мира, д. 131, корп. 2	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 64	г. Москва, пр-д Ясный, д. 26, корп. 2
Станция метро	метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	метро ВДНХ, 1,3 км, 15 минут пути пешком	метро Бибирево, 1,3 км, 15 минут пути пешком	метро Бибирево, 2,3 км, более 20 минут пути пешком
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПСН)	ПСН	ПСН	ПСН
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	2 926,8	569,0	732,3	509,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Арендный бизнес	нет	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
Цена предложения, руб., с НДС		130 000 000	180 000 000	105 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		228 471	245 801	206 287
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
Этаж расположения		1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
	1-й этаж	1483,3	569,0	542,7
	выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-
	подвал, кв. м	1337,7	-	-
	цоколь, кв. м	-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Планировка	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Контакты		7 910 421-83-43	7 985 140-04-75	7 910 421-83-43
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/199295862/	https://www.cian.ru/sale/commercial/205193702/	https://www.cian.ru/sale/commercial/217807757/

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание:* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		228 471	245 801	206 287
Площадь, кв. м		569,0	732,3	509,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		228 471	245 801	206 287
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		228 471	245 801	206 287
Особые условия	нет	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		(8,2%)	(8,2%)	(8,2%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		209 633	225 534	189 278
Дата предложения	21.10.2019	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		209 633	225 534	189 278
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		(10,3%)	(10,3%)	(10,3%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		188 041	202 304	169 782
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, просп. Мира, д. 131, корп. 2, метро ВДНХ, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 64, метро Бибирево, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, пр-д Ясный, д. 26, корп. 2, метро Бибирево, 2,3 км, более 20 минут пути пешком
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	3,7%
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	14,9%
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	569,0	732,3	509,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		(19,0%)	(16,4%)	(20,2%)
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПСН), торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое
<i>Корректировка тип объекта, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Примечание: площадь объекта-аналога №3 уточнена путем интервьюирования продавца

Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	выше 1-го этажа, 1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
1-й этаж	1 483,3	569,0	542,7	509,0
выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
подвал, кв. м	1 337,7	-	-	-
цоколь, кв. м	-	-	-	-
Корректировка на этажность, %		(12,9%)	(12,9%)	(12,9%)
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка на наличие парковки, %		-	-	-
Общая корректировка, %		(31,9%)	(29,2%)	(14,5%)
Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торгов)		31,9%	29,2%	51,7%
Сумма корректировок с учетом знаков, %		(75,7%)		
Сумма корректировок без учета знаков, %		112,9%		
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб.		132 618	147 397	140 627
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, %		-	-	-
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Корректировка, руб./кв. м с НДС				
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		132 618	147 397	140 627
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		31,9%	29,2%	51,7%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,369	0,403	0,228
Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС	140 399			
Рыночная (справедливая) стоимость руб., с НДС	410 918 424			
Рыночная (справедливая) стоимость руб., без НДС	342 432 000			

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги, представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объект продается как готовый бизнес. Для расчета рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта, Исполнитель исходил из условия отсутствия заключенных договоров аренды, необходимо ввести корректировку. По данным специалистов риэлтерских компаний г. Москвы, период поиска арендаторов может составить порядка четырех месяцев. Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, новый собственник недополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). Подробный расчет корректировки приведен далее
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным, опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168) средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов составляет 10,3% по мнению оценщиков. К расчету было принято значение, которое составило 10,3%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют сопоставимое с Объектом оценки местоположение (равноудалены от автомагистралей), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных интернет-портала «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>). Подробный расчет корректировки приведен далее

Корректировка на удаленность от метро

объект оценки	объект-аналог				
	<5 мин	5-9 мин	10-14 мин	15-19 мин	>20 мин
<5 мин	1,000	1,046	1,088	1,127	1,168
5-9 мин	0,956	1,000	1,040	1,077	1,117
10-14 мин	0,919	0,961	1,000	1,036	1,073
15-19 мин	0,888	0,928	0,966	1,000	1,037
>20 мин	0,856	0,896	0,932	0,965	1,000

Источник: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

Корректировка на удаленность от метро

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	15-19 мин	15-19 мин	15-19 мин	>20 мин
Удельная цена	1,00	1,00	1,00	1,04
Корректировка, %		0,0%	0,0%	3,7%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки так же как и объекты-аналоги №1 и №2 расположен на 1-й линии застройки, в то время как объект-аналог №3 расположен внутриквартально, необходимо ввести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 147, табл. 60): отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет коэффициент 0,87 (минимальное значение расширенного интервала, так как улица расположения Объекта оценки и объектов аналогов не имеют интенсивных пешеходных и автомобильный потоков). Таким образом, для объекта-аналога №3 корректировка составила плюс 14,9% $((1/0,87)-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимого имущества с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта недвижимого имущества с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 187). Подробный расчет корректировки приведен в таблице далее

Корректировка на площадь в рамках Сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	569,0	732,3	509,0
Удельная цена	0,62	0,76	0,74	0,77
Корректирующий коэффициент		0,81	0,84	0,80
Корректировка на площадь, %		-19,0%	-16,4%	-20,2%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой помещения свободного назначения, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки и все объекты-аналоги имеют разный состав площадей, следовательно требуется применение корректировки. Подробный расчет корректировки представлен далее

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** Объект оценки и все объекты-аналоги обеспечены смешанным типом планировки, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки Объекта оценки и объектов-аналогов. У Объекта оценки и у всех объектов-аналогов отделка в хорошем состоянии, следовательно применение корректировки не требуется

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022	2023
Условный операционный доход оцениваемого объекта	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
<i>Ставка дисконтирования*</i>	%	15,21%				
Период дисконтирования	-	0,34	1,18	2,18	3,18	4,18
Фактор дисконтирования		0,95	0,85	0,73	0,64	0,55
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	64	86	76	68	60
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	95	86	76	68	60
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	353				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	385				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-8,2%				

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на арендный бизнес

- ▶ Объекты-аналоги представлены к продаже уже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются как готовый бизнес
- ▶ По данным специалистов риэлтерских компаний, период поиска арендаторов может составить порядка четырех месяцев
- ▶ Основываясь на данном сроке, можно сделать вывод, что при прочих равных условиях между Объектом оценки и объектами-аналогами новый собственник не дополучит 33% годового дохода (4 месяца из 12). В связи с этим, стоимость объектов-аналогов была скорректирована

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом (9/9)

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Корректировка на этажность				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	выше 1-го этажа, 1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	569,0	542,7	509,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	0,51	1,00	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,04	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,46	-	-	-
Доля помещений в цоколе	-	-	-	-
1-й этаж	1,00			
Отношение удельной цены/ставки аренды объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене/ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже	0,85			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,73			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже	0,80			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,87	1,00	1,00	1,00
Корректировка на этажность, %		-12,9%	-12,9%	-12,9%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на этажность (соотношение площадей)** рассчитывалась на основе статистической информации из Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» 2018 г., стр. 216, табл. 110). Для расчета корректировки на этажность вводится некий числовой коэффициент, отражающий изменение стоимости помещений в зависимости от их этажа расположения в здании с учетом их доли от общей площади. Расчет данного показателя производится по формуле:

$$K = \sum D_i * C_i$$

где

- K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании
- D_i – доля i-го этажа от общей площади объекта
- C_i – удельная стоимость кв. м i-го этажа

- ▶ Итоговая корректировка на этажность рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{\text{оц}}}{K_{\text{ан}}} - 1 \right) * 100\%$$

где

- $K_{\text{оц}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность Объекта оценки
- $K_{\text{ан}}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога
 - ▶ Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,73
 - ▶ Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,85
 - ▶ Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,80

Определение рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

- ▶ В рамках доходного подхода используется метод дисконтированных денежных потоков

Параметры модели дисконтирования

- ▶ Дисконтирование денежных потоков осуществлялось на базе двухфазной модели, в рамках которой денежные потоки делились на два периода:
 - период прогнозирования, в течение которого происходят изменения показателей использования Объекта оценки и растет операционный доход
 - постпрогнозный период, в течение которого предполагается стабильный рост денежных потоков, а именно долгосрочный период их роста
- ▶ Согласно предположению, поступление денежных потоков равномерно распределено в течение периода прогнозирования, поэтому будущие доходы возникают в середине года, т. е. дисконтирование проводилось на середину года
- ▶ Прогноз денежных потоков осуществлялся в номинальном рублевом выражении

Период прогнозирования

- ▶ В данном анализе предполагается, что фаза активного роста операционного дохода, необходимая для достижения стабильного уровня денежных потоков, будет продолжаться до 2024 г. (5 лет – общепринятая длительность прогноза), что соответствует длительности периода прогнозирования. В рамках данного Отчета, длительность прогнозного периода немного меньше и составляет 4 года и 71 день, так как Датой оценки является 21.10.2019 г. Таким образом, прогнозный период длится с 21.10.2019 г. по 31.12.2023 г., постпрогнозный период приходится на 2024 г.

Постпрогнозный период

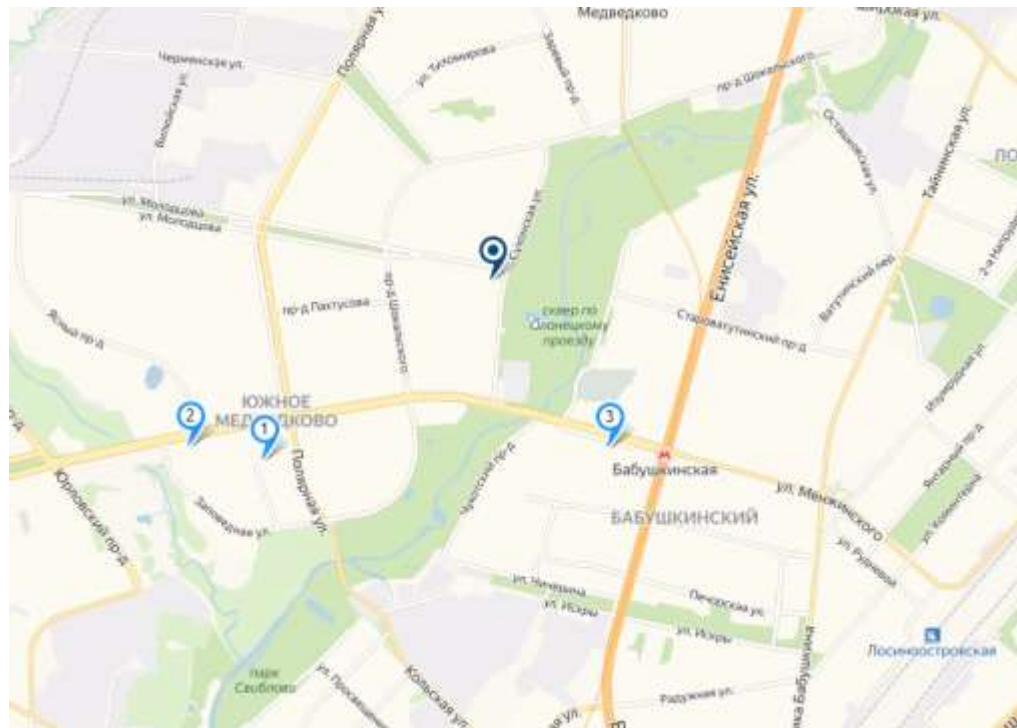
- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%, согласно прогнозам Министерства экономического развития России

Общие предположения по оцениваемому объекту

- ▶ Построение модели оценки основано на возможности использования помещений Объекта оценки в коммерческих целях, а именно для сдачи в аренду
- ▶ Объект оценки имеет общую площадь 2 926,8 кв. м
- ▶ Технические данные по Объекту оценки были предоставлены Заказчиком

- ▶ Для определения арендопригодной площади в рамках расчета потенциального валового дохода использовался поправочный коэффициент в размере 0,87. Согласно данным информационного портала Статриэлт (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1520-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-07-2018-goda>) коэффициент арендопригодной площади для помещений розничной торговли составляет в среднем 0,9, для административных помещений 0,84, к расчетам принято среднее значение, которое составило 0,87

Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

Оцениваемый объект (б/н) : г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А

Объект-аналог №1 (метка 1) : г. Москва, пр-д Дежнева, д. 23, корп. 2





Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, пр-д Дежнева, д. 29, корп. 1

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, ул. Менжинского, д. 23, корп. 1

Расчет величины ставки аренды оцениваемого объекта доходным подходом

- ▶ Расчет величины ставки аренды оцениваемого объекта площадью 2 926,8 кв. м производился методом сравнения продаж, путем анализа цен предложений аналогичных объектов
- ▶ Оцениваемый объект представляет собой помещение различной этажности: подвал, 1-й этаж, 2-й этаж. Расчет ставки аренды проводился для помещений 1-го этажа. Ставка аренды помещений, расположенных на остальных этажах была получена путем введения соответствующей корректировки
- ▶ Для проведения анализа были подобраны наиболее сопоставимые с оцениваемым объектами-аналоги. В результате в данный список вошли 3 нежилых помещения, наиболее сопоставимые с помещениями оцениваемого объекта
- ▶ Величина ставки аренды оцениваемого объекта была рассчитана на базе среднего относительного показателя цены: руб./кв. м/год
- ▶ Расчет величины ставки аренды приведен в таблице далее

Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Фото				
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А	г. Москва, пр-д Дежнева, д. 23, корп. 2	г. Москва, пр-д Дежнева, д. 29, корп. 1	г. Москва, ул. Менжинского, д. 23, корп. 1
Удаленность от метро	метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	метро Свиблово, 2 км, более 20 минут пути пешком	метро Отрадное, 1,8 км, более 20 минут пути пешком	метро Бабушкинская, 420 м, 5 минут пути пешком
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПСН)	ПСН	ПСН	ПСН
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	2 926,8	500,0	300,0	332,6
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		1 000 000	600 000	750 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		24 000	24 000	27 060
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ включены, кроме э/э	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Этаж расположения	1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	1-й этаж 1483,3	500,0	300,0	332,6
	выше 1-го этажа, кв. м 105,8	-	-	-
	подвал, кв. м 1337,7	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
Линия застройки	1-я линия	внутриквартально	1-я линия	1-я линия
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения	21.10.2019	текущая	текущая	текущая
Контакты		7 910 590-39-03	7 985 520-15-08	7 916 931-97-00
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/215020211/	https://www.cian.ru/rent/commercial/218331109/	https://www.cian.ru/rent/commercial/210894593/

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 2

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год., с НДС		24 000	24 000	27 060
Площадь, кв. м		500,0	300,0	332,6
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		24 000	24 000	27 060
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		24 000	24 000	27 060
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ включены, кроме э/э	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		(422)	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 578	24 000	27 060
Дата предложения	21.10.2019	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 578	24 000	27 060
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		(5,1%)	(5,1%)	(5,1%)
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		22 376	22 776	25 680
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, пр-д Дежнева, д. 23, корп. 2, метро Свиблово, 2 км, более 20 минут пути пешком	г. Москва, пр-д Дежнева, д. 29, корп. 1, метро Отрадное, 1,8 км, более 20 минут пути пешком	г. Москва, ул. Менжинского, д. 23, корп. 1, метро Бабушкинская, 420 м, 5 минут пути пешком
<i>Корректировка, %</i>		3,7%	3,7%	(7,2%)
Линия застройки	1-я линия	внутриквартально	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		14,9%	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	500,0	300,0	332,6
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПСН)	ПСН	ПСН	ПСН
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет величины ставки аренды (продолжение)

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	1-й этаж, кв. м 1 483,3	500,0	300,0	332,6
	выше 1-го этажа, кв. м 105,8	-	-	-
	подвал, кв. м 1 337,7	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Общая корректировка, %		18,6%	3,7%	(7,2%)
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торг)</i>		23,7%	8,8%	12,3%
<i>Сумма корректировок с учетом знаков, %</i>		15,1%		
<i>Сумма корректировок без учета знаков, %</i>		44,8%		
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб./мес.		26 661	23 619	23 831
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/мес.		26 661	23 619	23 831
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		23,7%	8,8%	12,3%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,178	0,479	0,343
Ставка аренды для помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год, с НДС		24 704		

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на условия аренды:** величина ставки аренды Объекта оценки рассчитывалась без учета коммунальных услуг (КУ). Условия аренды объектов-аналогов различны, в связи с чем требуется применение корректировки. Для определения эксплуатационных расходов был использован Сборник рыночных корректировок под ред. Яскевича Е. Е., (СРК-2018, стр. 96, табл. 55). Для выделения из состава эксплуатационных расходов коммунальных платежей были использованы данные исследования «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода» (<http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda>), согласно которым доля коммунальных расходов в составе эксплуатационных расходов составляет 28%, а доля электроэнергии в КУ – 52%. Таким образом, корректировка для объекта-аналога №1 составила минус 422 руб./кв. м/год
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 279, табл. 168), величина скидки при аренде офисно-торговых объектов по мнению оценщиков составляет от 5,1% до 13,2%. В связи с тем, что рынок аренды является более активным, чем рынок продажи, то к расчету было принято минимальное значение диапазона в размере минус 5,1%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** все объекты-аналоги имеют сопоставимое с Объектом оценки местоположение (равноудалены от автомагистралей), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на удаленность от метро:** объекты-аналоги и Объект оценки расположены на разной удаленности от метро, следовательно требуется применение корректировки. Корректировка была рассчитана на основании данных интернет-портала «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru>). Подробный расчет корректировки приведен далее

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

Корректировка на удаленность от метро

объект оценки	объект-аналог				
	<5 мин	5-9 мин	10-14 мин	15-19 мин	>20 мин
<5 мин	1,000	1,046	1,088	1,127	1,168
5-9 мин	0,956	1,000	1,040	1,077	1,117
10-14 мин	0,919	0,961	1,000	1,036	1,073
15-19 мин	0,888	0,928	0,966	1,000	1,037
>20 мин	0,856	0,896	0,932	0,965	1,000

Источник: Анализ Исполнителя

Корректировка на удаленность от метро

	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от метро	15-19 мин	>20 мин	>20 мин	5-9 мин
Удельная цена	1,00	1,037	1,037	0,928
Корректировка, %		3,7%	3,7%	-7,2%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки так же как и объекты-аналоги №2 и №3 расположены на 1-й линии застройки, в то время как объект-аналог №1 расположен внутриквартально, необходимо ввести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 147, табл. 60): отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет коэффициент 0,87 (минимальное значение расширенного интервала, так как улица расположения Объекта оценки и объектов аналогов не имеют интенсивных пешеходных и автомобильный потоков). Таким образом, для объекта-аналога №1 корректировка составила плюс 14,9% $((1/0,87)-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** оцениваемый объект представляет собой торговое помещение на 1-м этаже общей площадью 1 483,3 кв. м, смешанной планировки. Возможно деление площадей различной квадратуры. Таким образом, возможны разные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой помещения свободного назначения, в связи с чем применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на этаж:** ставка аренды в рамках данного расчета определяется для помещений 1-го этажа, объекты-аналоги также расположены на 1-х этажах зданий, введения корректировки не требуется

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки, так же как все объекты-аналоги обеспечены парковкой, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на наличие рекламного потенциала:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги обеспечен рекламным потенциалом (витринными окнами), следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, имеет смешанную планировку, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** Объект оценки и все объекты-аналоги представлены с сопоставимым уровнем отделки, следовательно применение корректировки не требуется. Для объекта-аналога №3 состояние принимается как условно «хорошее», так как предоставляются ремонтные каникулы и арендная ставка не изменится

Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду помещений

Этаж расположения	Площадь оцениваемого объекта, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м*	Ставка аренды для помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год, с НДС	Корректировка на этаж**	Скорректированная ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС	Потенциальный валовый доход, руб./год, с НДС
2 этаж	105,8	92,0	24 704	0,85	20 998	1 931 816
1 этаж	1 483,3	1 290,5	24 704	1,00	24 704	31 880 512
Подвал	1 337,7	1 163,8	24 704	0,73	18 034	20 987 969
Итого	2 926,8	2 546,3				54 800 297

Источник: Анализ Исполнителя

* Источник расчета арендопригодных площадей: Ассоциация «Смартуенм» (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1520-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-07-2018-goda>)

** Источник корректировочных коэффициентов на этаж: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2018 г., стр. 218, табл. 110

Определение действительного валового дохода (ДВД)

► Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

► Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например сдачу в аренду автомобильной стоянки, складов, рекламного места и т. д. Прочие доходы в рамках настоящего Отчета не учитывались

Прогноз уровня загрузки

► 1-й прогнозный период (21.10.2019 г. – 31.12.2019 г.). Объект оценки имеет общую площадь 2 926,8 кв. м. Согласно данным участников рынка, время для поиска арендаторов может составить от 2 до 6 месяцев. К расчетам было принято среднее значение в 4 мес. (120 дней). Таким образом, с учетом первого прогнозного периода, который составляет 71 календарный день (21.10.2019 г. – 31.12.2019 г.) и среднем количестве дней в месяце, уровень недозагрузки в первый прогнозный период составит 100%. Во втором прогнозном периоде уровень недозагрузки составит 25,5% (12,1%+(120 дней - 71 день)/365 дней)

► Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 36, табл. 3) средняя величина процента недозагрузки для офисно-торговых объектов составляет 12,1%

Прогноз расходов

► К операционным расходам отнесены: оплата коммунальных услуг, расходы на текущий ремонт и техническое обслуживание, расходы на страхование объектов недвижимости, административные расходы и расходы на заработную плату обслуживающего персонала, налоги на имущество, на землю

► Данный показатель является усредненным параметром, характеризующим долю операционных затрат в общем доходе, получаемом от сдачи в аренду. В структуру операционных расходов входят статьи необлагаемые НДС, величина которых может считаться несущественной, по отношению к общей величине операционных расходов. Согласно информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» стр. 52, табл. 13) средняя величина операционных расходов составляет размере 17,9% от ПВД по мнению оценщиков. К расчету было принято среднее значение 17,9%, т.к. данный показатель является усредненным значением по рынку. На основании вышеизложенного можно обосновано считать, что принятая величина операционных расходов не приведет к искажению результатов

Операционные расходы

Показатель	Значение
Потенциальный валовый доход	54 800 297
Операционные расходы, %	17,9%
Итого операционные расходы	9 809 253,16

Источник: Анализ Исполнителя

► Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 9 809 253 руб. 16 коп. с НДС (54 800 297 руб. * 17,9%)

Расчет ставки дисконтирования

► Величина ставки дисконтирования рассчитывается методом кумулятивного построения. При использовании данного метода определение ставки дисконтирования производится по формуле:

$$R_{об} = R_{б.р.} + R_p + R_{н.л.} + R_{и.м.}$$

- $R_{об}$ – общий коэффициент дисконтирования
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка дохода
- R_p – премия за специфический риск
- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{и.м.}$ – премия за инвестиционный менеджмент

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (10/12)

Описание процесса оценки
объекта оценки в части
применения подходов к оценке

- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-29009-ПК, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату, максимально близкую к Дате оценки (21.10.2019 г.) с датой погашения 05 мая 2032 г., средняя доходность по ним составила 7,63%
- ▶ Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты. Премия за специфический риск составила 1,44%

Расчет премии за специфический риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный	1				
Недостаточно эффективный менеджмент	динамичный	1				
Недополучение платежей	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный	1				
Финансовые проверки	динамичный	1				
Количество наблюдений		6	2	1	-	-
Взвешенный итог		6	4	3	-	-
Сумма		13				
Количество факторов		9				
Средневзвешенное значение балла		1,44				
Итоговая премия за риск		1,44%				

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{н.л.} = R_{б.р.} * T_{экс.} / 12$$

где:

- $R_{н.л.}$ – премия за низкую ликвидность
- $R_{б.р.}$ – безрисковая ставка
- $T_{экс.}$ – период экспозиции объекта на рынке

- ▶ Период экспозиции был определен на основании данных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости, 2018 г.» стр. 212, табл. 132), согласно которому средние сроки экспозиции торговых помещений лежат в диапазоне от 7 до 8 мес. К расчетам было принято максимальное значение, которое составило 8 мес. (так как объект имеет достаточно большую площадь) В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 5,11%

- ▶ Премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с эффективностью управления процессом инвестирования в недвижимость. В рамках данного анализа премия за инвестиционный менеджмент была принята на уровне 1%

Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление
ООО «Управляющая компания «Альфа-Капитал»	http://www.alfacapital.ru/	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%
ЗАО «Газпромбанк-Управление активами»	http://www.am.gazprombank.ru	Умеренно-рискованная стратегия – 0,75%, консервативная - 1%, активная – 1,5%
ООО «Спектр Инвест-Управление активами»	http://spectrinvest.ru/	1% -2% годовых от средней стоимости активов
Среднее значение		1,00%

Источники: Анализ Исполнителя

- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 15,21%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,66%
Премия за специфический риск	1,44%
Премия за низкую ликвидность	5,11%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,21%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

► В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для Объекта оценки была определена на основании данных из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходный типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2018 г.» стр. 79, табл. 33). Согласно данным справочника среднее значение ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости находится на уровне 11,5%

Расчет стоимости реверсии и терминальной стоимости

- Стоимость реверсии представляет собой стоимость объекта в постпрогнозный период и рассчитывается путем деления чистого денежного потока в постпрогнозный период на ставку капитализации
- Расчет стоимости реверсии проводился в соответствии с моделью по следующей формуле:

$$C = \frac{\text{ЧОД} * (1 + g)}{R}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

- Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- В рамках данного анализа предполагается, что после 2023 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, публикуемым МЭР, или 4,0%

Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	21.10.2019-31.12.2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,3%	4,0%	4,1%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	54 800 297	10 659 784	57 156 710	59 442 978	61 880 140	64 355 346	66 929 560
Потери от недозагрузки, %		100,0%	25,5%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		0	42 581 749	52 250 378	54 392 643	56 568 349	58 831 083
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	9 809 253	1 908 101	10 231 051	10 640 293	11 076 545	11 519 607	11 980 391
Чистый операционный доход, руб., с НДС		(1 908 101)	32 350 698	41 610 085	43 316 098	45 048 742	46 850 692
Ставка дисконтирования, %		15,21%	15,21%	15,21%	15,21%	15,21%	15,21%
Ставка капитализации, %							11,50%
Период дисконтирования		0,10	0,69	1,69	2,69	3,69	4,19
Фактор текущей стоимости		0,9859	0,9069	0,7872	0,6833	0,5931	0,5525
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		-1 881 197	29 338 848	32 755 459	29 597 890	26 718 409	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							116 529 409
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							407 397 322
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							225 087 020
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., с НДС							341 616 429
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС							284 680 000

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.		стр.
Общая информация	1	▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	63
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4		
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	Приложения	64
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10		
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15		
Основные факты и выводы	17		
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19		
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки			

Согласование результатов			
Наименование подхода	Рыночная (справедливая) стоимость, полученная в рамках подходов, без НДС	Вес	Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
Затратный	не применялся	-	
Сравнительный	342 432 000	0,5	
Доходный	284 680 000	0,5	
Итого			313 556 000

Источники: Анализ Исполнителя

Результаты оценки рыночной (справедливой) стоимости

- ▶ В ходе проведения данной оценки была определена рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки с использованием сравнительного и доходного подходов
- ▶ Затратный подход обоснованно не применялся (Подробнее см. Раздел «Обоснование применимости подходов к оценке»)
- ▶ Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 21 октября 2019 г., составила:

313 556 000 (Триста тринадцать миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей, без НДС, округленно

	стр.		стр.
Общая информация	1	Приложения	
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4	1. Декларация качества оценки	65
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7	2. Список используемой литературы	66
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10	3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	67
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	12	4. Фотографии Объекта оценки	71
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	15	5. Копии предоставленных документов	77
Основные факты и выводы	17	6. Информация из сети Интернет	83
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19	7. Дополнительные материалы и расчеты	89
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24		
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	35		
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62		

- ▶ Утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, являются правильными и корректными
- ▶ Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его (Исполнителя) личными, независимыми и профессиональными
- ▶ У Исполнителя не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, также у Исполнителя отсутствуют какие - либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к любой из сторон, связанных с Объектом оценки
- ▶ Оплата услуг Исполнителя не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта оценки и также не связана с заранее predeterminedenной стоимостью или стоимостью, установленной в пользу клиента
- ▶ Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в настоящем отчете, соответствуют требованиям:
 - Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федерального стандарта оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»
 - Федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости»
 - МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения СРО СМАО

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д.

Оценщик

Сыстерова Н. Н.

- ▶ Гражданский кодекс Российской Федерации
- ▶ Налоговый кодекс Российской Федерации
- ▶ Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 г. Москва
- ▶ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 г. Москва
- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности – МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17 декабря 2014 года) (введен в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 года №106н)
- ▶ Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
- ▶ Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. - 4-е изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2007
- ▶ Информация о макроэкономической ситуации в Российской Федерации (МЭР, <http://www.economy.gov.ru>)
- ▶ Статистическая информация о доходности по рублевым облигациям РФ (<http://www.rusbonds.ru/>)
- ▶ Информация о курсах валют (Центральный банк Российской Федерации, www.cbr.ru)
- ▶ Информация из открытых источников, общедоступная макроэкономическая и отраслевая информация
- ▶ Сборник рыночных корректировок, под ред. Яскевича Е. Е., СПК, 2018 г., Москва
- ▶ Рыночные данные Ассоциации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>). Корректировки коммерческой недвижимости от 01.07.2018 г.
- ▶ Интернет-портал «Оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>)
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2017, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2017 г. Нижний Новгород
- ▶ Справочник оценщика недвижимости-2018, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А., 2018 г. Нижний Новгород

Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (1/4)

 ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09918/776/0456/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ																																					
г. Москва	17 января 2017 г.																																				
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика в качестве должностного страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страхованием 02.11.2015; (далее по тексту «Правила страхования»); Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) в иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выплатить. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, приоритетство имеют условия настоящего Договора.</p>																																					
СТРАХОВЩИК	ОАО «АльфаСтрахование» Лыцкая СИ № 2238 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5. ИНН 7703669634, ОГРН 770501001 а/с 4070181090103000000035 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018103000000000393, БИК 044525693																																				
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 115112, г. Москва, ул. Борокская, д.17, к/с 52 ИНН 770354609																																				
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2018 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.																																				
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет 500 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (отсутствует) Лимит ответственности по количеству судебных и иных расходов Страхователем по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.																																				
БРАНДИНГ	Брандинг не установлен (отсутствует)																																				
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет 440 000,00 руб. (Четыреста сорок тысяч рублей 00 копеек) Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в-миле вносами в следующие периоды: <table border="1" data-bbox="393 692 984 835"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Платеж</th> <th>Срок уплаты</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>26 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>23 июля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 апреля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июня 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неуплаты очередной страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последующая выплата не производится. Страхователь уведомляет Страхователя о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страхователю часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страхователя. В случае уплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает полученную сумму Страхователю в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.	№	Сумма, руб.	Платеж	Срок уплаты	1	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	26 января 2018 г.	2	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	23 июля 2018 г.	3	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.	4	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.	5	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.	6	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.	7	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 июня 2019 г.	8	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.
№	Сумма, руб.	Платеж	Срок уплаты																																		
1	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	26 января 2018 г.																																		
2	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	23 июля 2018 г.																																		
3	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.																																		
4	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.																																		
5	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.																																		
6	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.																																		
7	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 июня 2019 г.																																		
8	50 000,00	Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.																																		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются на территории Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, Федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения неправомерно судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.																																				
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предположимое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предположимые Страхователем претензии (иски, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицом (Выгодоприобретателем) и в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (иски страхования осуществляется в соответствии с п. 3.1.2.3 (и) Правил страхования); Б) причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда третьим лицом Страхователем, добровольно с предварительного согласия Страхователя или получением в силу решения суда; - действия / бездействия Страхователя (Застрахованного лица), повлекшие причинение вреда, имели место в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно); - имеется взаимная временная причинно-следственная связь между действием / бездействием Страхователя при																																				

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	осуществление Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые заявлено пострадавшим стороной Страхователем в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания исторического периода. Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.3 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, о наступлении которых возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам которых нанесен в результате осуществления Застрахованной деятельности Страхователем, и возмещать обязанность Страхователя осуществлять выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение неправомерно судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения. Предоставленная деятельность сотрудника Страхователя, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудником Страхователя признаются граждане – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не прекращено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	Страховщик освобождает от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному вынесению обстоятельств и оценке виновности Страхователя, расходы по ведению в судебном органе дел по предположимым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); расходы на уведомление примененного страховым случаем убытка; судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.						
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьим лицам в трехдневный срок с письменного вида сообщить о событии Страховщику с указанием границ, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующем срок после получения Страхового Акта. <table border="1" data-bbox="1388 735 1833 835"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>От 41 000 000 до 41 000 000,000</td> <td>2 (два)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 300 000 000,000</td> <td>10 (десять)</td> </tr> </tbody> </table> Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и оформлены в Settlement-сторне о порядке выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней. День выплаты Страхового возмещения считается днем списания средств с расчетного счета Страхователя. Страховый акт составляется Страховщиком в течение 10 рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	От 41 000 000 до 41 000 000,000	2 (два)	От 40 000 001 до 300 000 000,000	10 (десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
От 41 000 000 до 41 000 000,000	2 (два)						
От 40 000 001 до 300 000 000,000	10 (десять)						
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация						
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменного претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.						
ПРИЛОЖЕНИЯ	1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.						
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»	СТРАХОВЩИК: ОАО «АльфаСтрахование»						

в лице Генерального директора Сидорова Артёма Дмитриевича, действующего на основании Устава

в лице Уполномоченного исполнительного лица Голубинского Александра Николаевича, действующего на основании доверенности №07917116 от «31» октября 2016 г.

Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат (2/4)

	<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0586/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>
<p>1. Адрес: Москва Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности физического и/или юридического лица (далее по тексту - «Заявитель»), по которому Страховщик страхует ответственность Заявителя при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - «Деятельность»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), возместить страховое возмещение в порядке установленном настоящим Договором страховая сумма и/или ответственность. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика, утвержденными Страховщиком от 11.2019г. (далее по тексту - «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору в качестве его неотъемлемой части. Владелец/подписавший стороны по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, на указанные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписавшие настоящий договор: Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>	
<p>СТРАХОВАЩИЙ:</p>	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 4713050834, ОГРН 772601091 ОГРНИП 107181100130002035 и АО «Альфа-Банк», г. Москва, ул. 30/10/18/02/00000000093. ЕИВ 044050593.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>	<p>Сыстрова Наталья Николаевна Адрес регистрации: ул.ИФН, 530026640532</p>
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА:</p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 января 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Период прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p>
<p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</p>	<p>Страховая сумма составляет 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности на все случаи не установлен (отсутствует) Лимит ответственности на все случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
<p>ФРАНШИЗА:</p>	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>
<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 23950 руб. (двадцать три тысячи девятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем зачисления соответствующего перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 25 января 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, полис/договор автоматически досрочно прекращает свое действие со дня следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписание документов о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российском рубле.</p>
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</p>	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выплатодержателю); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.</p>
<p>СТРАХОВОЙ РИСК:</p>	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Риском, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 25 января 2017 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлены претензии; - требования о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3х лет с даты окончания настоящего Договора.</p>
<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</p>	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, изложенных и согласованных, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный документально и вступившим в законную силу решением арбитражного суда (присяжный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы признаются с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>

<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ:</p>	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление и отнесение объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
<p>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ:</p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выплатодержателю); - целесообразные расходы Выплатодержателю по предварительному вынесению обзавещения и статуса виновности Страхователя, расходы по ведению в судебном порядке дел по предусмотренным страховым случаям (если деяние события признано страховым случаем и возмещению подлежат сам вред); - расходы по увеличению причиненного страховым случаем ущерба; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности за возмещение судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убыток, расходы, указанные в п. 10.6 Правил страхования.</p>
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:</p>	<p>Страхователь обязан, при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иной третьей лиц, в течение три дня предъявления Страхователем (иски) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alfastroy.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. В случае если Страхователь при наступлении страхового случая не уведомит Страхователя о наступлении страхового случая в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день получения средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для выплаты возмещения о возмещении, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</p>	<p>Российская Федерация</p>
<p>СРОКИ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ:</p>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>
<p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:</p>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (двах) экземплярах: на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ:</p>	<p>1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2019г.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>	<p>СТРАХОВАЩИЙ: АО «АльфаСтрахование»</p>
<p><i>Сыстрова Наталья Николаевна</i></p>	<p><i>Александр Александрович</i></p>
<p>Сыстрова Наталья Николаевна</p>	<p>и/или Председатель Дирекции №3 Александров Александр Александрович, действующего на основании доверенности №0492/14 от 18* декабря 2014 г.</p>
<p>Договор (Первый/Проложенный) - 0091R/776/F0586/7</p>	



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания



Фасад здания с прилегающей территорией



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Прилегающая территория



Адресный указатель



Входная группа



Входная группа



Входная группа



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Внутренние помещения (2 этаж)



Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект (версия 07)

Стр. 1 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФГИС ЕГРН

Дата 25.12.2017

№ 99/2017/53010664

На основании запроса от 25.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.12.2017 г., сообщаем, что в Единый государственный реестр недвижимости внесены записи о государственной регистрации перехода прав на:

1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	77-02-0004008-4817
	Адрес:	г.Москва, ул.Суховская, д.7А
2.	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР", ИНН: 7709164114
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	03.09.2001
	номер государственной регистрации права:	77-01/02-005/2001-2750
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	15.11.2017, рег.№ 77-02:0004008:4817-77/002/2017-12 Договор купли-продажи
2.2	правообладатель:	Маслобасова Мария Фелипповна
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации права:	15.11.2017
	номер государственной регистрации права:	77-02:0004008:4817-77/002/2017-11
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	22.12.2017, рег.№ 77-02:0004008:4817-77/002/2017-13 Акт приема-передачи недвижимого имущества; Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц
2.3	правообладатель:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АКТИВО ШЕСТЬ"
	вид зарегистрированного права; доля в праве:	Долевая собственность
	дата государственной регистрации права:	22.12.2017
	номер государственной регистрации права:	77-02:0004008:4817-77/002/2017-14

file:///H:/AAA%2007ЧЕТЫ%20промежуточные/ВЫПИСКА%20НУЖНОЕ.xml 25.12.2017

Выписка из ЕГРП о переходе прав на объект (версия 07)

Стр. 2 из 2

	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
3.	Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬФА-КАПИТАЛ" ИНН 7728142469

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

ФГИС ЕГРН

file:///H:/AAA%2007ЧЕТЫ%20промежуточные/ВЫПИСКА%20НУЖНОЕ.xml 25.12.2017

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПВ Северо-Восточное УПВ

ВЫЯСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

И. дата 1231/8 Листер -
по состоянию на 1.06.2004 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предельный кадастровый номер	-		
Условный номер	23323		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., ул., бульв. и т.п.)	Сухомлинская ул.		
Дом	7А	Корп.	- Строения
Функциональное наименование	жилое		
Площадь с левыми, всего (кв.м.) кроме того левыми (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического назначения технического этажа вент. камер других помещений	9759,9	Количество квартир	129
	2903,2	Материал стен	блочные
	416,0	Год постройки	1989
	1063,5	Этажность (без учета подземных этажей)	16
	101,7	Полы этаж	1, в т.ч. подземный
	1322,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2394,2
Плата за эксплуатацию (кв.м.)	2407	Планы архитектур	нет
Жилая площадь (кв.м.)	3652,8	Новая площадь (кв.м.)	3626,8

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер № -

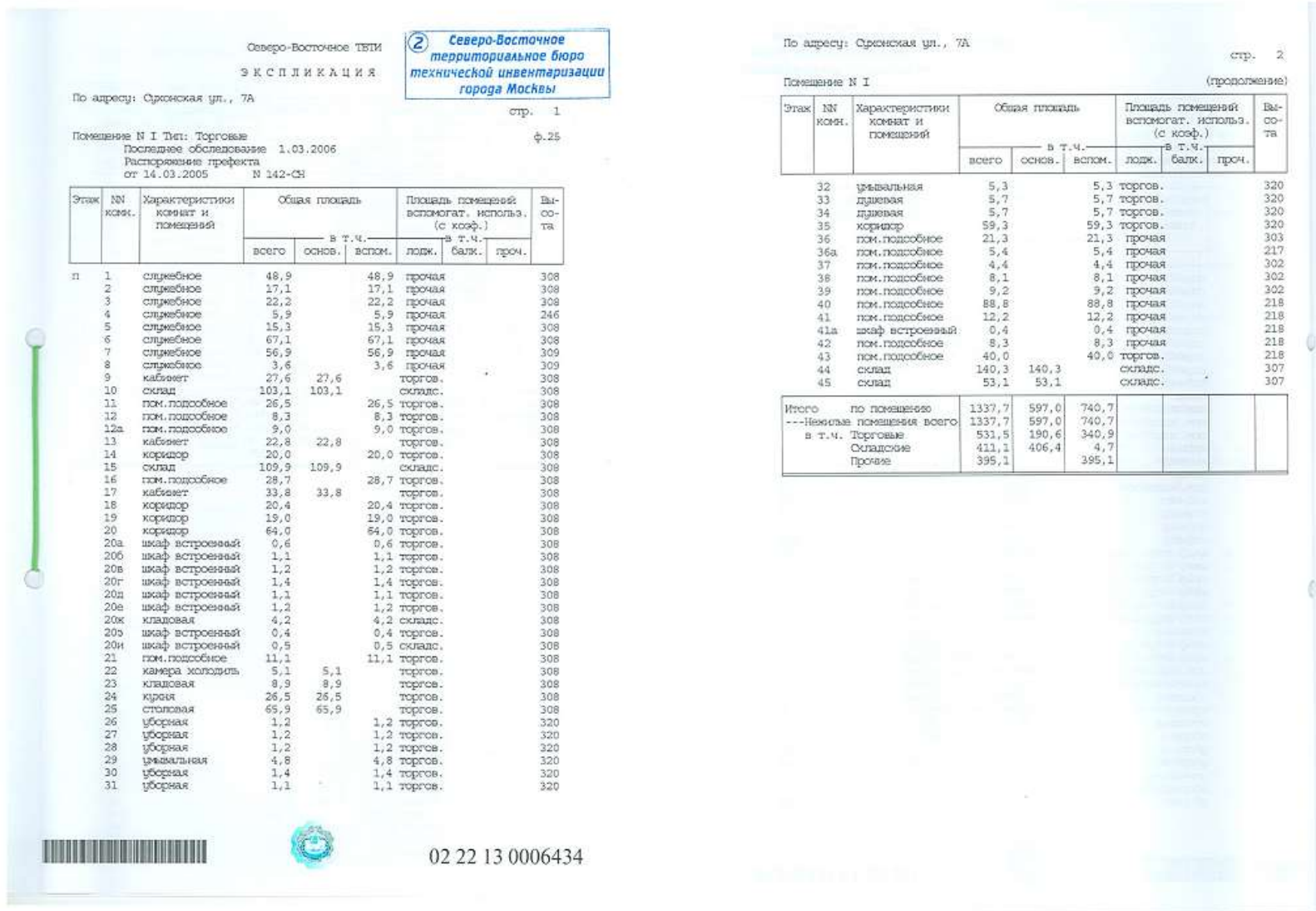
Выдана/принята в эксплуатацию (№) для физического лица	ООО "М-Центр" площадь 2186,6 кв.м
Земельный участок	земельный
Тип помещения: встроенно-присоединенное	встроенное
присоединенное	-
Общая площадь, всего (кв.м.)	2926,8
Жилая площадь (кв.м.)	-

Характеристики объекта недвижимости в соответствии с поэтажным планом

Инициалы: Фролов Л.С. 19.04.2006 Подпись

Инициалы: Митяева О.Э. 19.04.2006 Подпись





Северо-Восточное ТВТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Садковская ул., 7А

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговое
Последнее обследование 1.03.2006
Распоряжением префекта
от 14.03.2005 N 142-СЗ

ф. 25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	служебное	48,9		48,9			прочая	308
	2	служебное	17,1		17,1			прочая	308
	3	служебное	22,2		22,2			прочая	308
	4	служебное	5,9		5,9			прочая	246
	5	служебное	15,3		15,3			прочая	308
	6	служебное	67,1		67,1			прочая	308
	7	служебное	56,9		56,9			прочая	309
	8	служебное	3,6		3,6			прочая	309
	9	кабинет	27,6		27,6			прочая	308
	10	склад	103,1	103,1				складс.	308
	11	пом. подсобное	26,5		26,5			торгов.	308
	12	пом. подсобное	8,3		8,3			торгов.	308
	12а	пом. подсобное	9,0		9,0			торгов.	308
	13	кабинет	22,8	22,8				торгов.	308
	14	коридор	20,0		20,0			торгов.	308
	15	склад	109,9	109,9				складс.	308
	16	пом. подсобное	28,7		28,7			торгов.	308
	17	кабинет	33,8	33,8				торгов.	308
	18	коридор	20,4		20,4			торгов.	308
	19	коридор	19,0		19,0			торгов.	308
	20	коридор	64,0		64,0			торгов.	308
	20а	шкаф встроенный	0,6		0,6			торгов.	308
	20б	шкаф встроенный	1,1		1,1			торгов.	308
	20в	шкаф встроенный	1,2		1,2			торгов.	308
	20г	шкаф встроенный	1,4		1,4			торгов.	308
	20д	шкаф встроенный	1,1		1,1			торгов.	308
	20е	шкаф встроенный	1,2		1,2			торгов.	308
	20к	кладовая	4,2		4,2			складс.	308
	20л	шкаф встроенный	0,4		0,4			торгов.	308
	20н	шкаф встроенный	0,5		0,5			складс.	308
	21	пом. подсобное	11,1		11,1			торгов.	308
	22	камера холодиль.	5,1		5,1			торгов.	308
	23	кладовая	8,9	8,9				торгов.	308
	24	кухня	26,5	26,5				торгов.	308
	25	столовая	65,9	65,9				торгов.	308
	26	уборная	1,2		1,2			торгов.	320
	27	уборная	1,2		1,2			торгов.	320
	28	уборная	1,2		1,2			торгов.	320
	29	универсальная	4,8		4,8			торгов.	320
	30	уборная	1,4		1,4			торгов.	320
	31	уборная	1,1		1,1			торгов.	320



02 22 13 0006434

По адресу: Садковская ул., 7А

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	32	универсальная	5,3		5,3			торгов.	320
	33	двухъярусная	5,7		5,7			торгов.	320
	34	двухъярусная	5,7		5,7			торгов.	320
	35	коридор	59,3		59,3			торгов.	320
	36	пом. подсобное	21,3		21,3			прочая	303
	36а	пом. подсобное	5,4		5,4			прочая	217
	37	пом. подсобное	4,4		4,4			прочая	302
	38	пом. подсобное	8,1		8,1			прочая	302
	39	пом. подсобное	9,2		9,2			прочая	302
	40	пом. подсобное	88,8		88,8			прочая	218
	41	пом. подсобное	12,2		12,2			прочая	218
	41а	шкаф встроенный	0,4		0,4			прочая	218
	42	пом. подсобное	8,3		8,3			прочая	218
	43	пом. подсобное	40,0		40,0			торгов.	218
	44	склад	140,3	140,3				складс.	307
	45	склад	53,1	53,1				складс.	307
Итого по помещению			1337,7	597,0	740,7				
--- Нежилые помещения всего			1337,7	597,0	740,7				
в т.ч. Торговые			531,5	190,6	340,9				
Складские			411,1	406,4	4,7				
Прочие			395,1		395,1				

Копии предоставленных документов (4/6)

По адресу: Сухонская ул., 7А

стр. 3

Помещение N I Тип: Торговое
 Последнее обследование 1.03.2006
 Распоряжение префекта
 от 14.03.2005 N 142-СН

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	28,7	28,7				290	
	2	коридор	11,8		11,8				
	2а	коридор	14,8		14,8				
	3	склад	70,0	70,0					
	3а	пом. подсобное	4,2		4,2				
	4	склад	73,3	73,3					
	5	склад	56,2	56,2					
	6	склад	30,8	30,8					
	6а	пом. подсобное	10,4		10,4				
	7	коридор	72,6		72,6				
	8	дебаркадер	73,2		73,2				
	9	склад	8,2	8,2					
	10	кабинет	5,7	5,7					
	11	умывальная	1,6		1,6				
	12	уборная	1,6		1,6				
	13	кладовая	3,5		3,5				
	14	кабинет	15,1	15,1					
	15	комната охраны	5,9	5,9					
	16	санузел	2,8		2,8				
	17	уборная	1,6		1,6				
	18	умывальная	1,6		1,6				
	19	кабинет	24,0	24,0					
	19а	шкаф встроенный	0,5		0,5				
	19б	шкаф встроенный	0,5		0,5				
	19в	шкаф встроенный	0,3		0,3				
	19г	шкаф встроенный	0,4		0,4				
	20	кабинет	19,4	19,4					
	21	кабинет	13,9	13,9					
	22	кабинет	13,7	13,7					
	23	тамбур	3,0		3,0				
	23а	тамбур	39,7		39,7				
	24	коридор	11,3		11,3				
	24а	пом. подсобное	1,5		1,5				
	24б	лестница	12,4		12,4				
	25	электрощитовая	11,5		11,5				
	26	кабинет	10,4	10,4					
	26а	кабинет	2,6	2,6					
	27	кабинет	9,7	9,7					
	27а	кабинет	10,3	10,3					
	28	кабинет	18,6	18,6					
	29	кабинет	10,3	10,3					
	30	касса	10,5	10,5					
	31	зал торговый	430,3	430,3					
	32	кабинет	10,5	10,5					
	33	кабинет	22,0	22,0					
	34	кабинет	24,6	24,6					
	34а	коридор	65,0		65,0				
	34б	кладовая	2,2		2,2				
	35	кабинет	16,5	16,5					
	36	кабинет	22,8	22,8					

По адресу: Сухонская ул., 7А

стр. 4

Помещение N I (гидропомещение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	37	кабинет	21,1	21,1				торгов.	
	38	кабинет	32,8	32,8				торгов.	
	39	зал торговый	80,8	80,8				торгов.	
	40	кабинет	24,9	24,9				торгов.	
	41	тамбур	11,7		11,7			торгов.	
Итого по помещению			1483,3	1123,6	359,7				
--- Новые помещения всего			1483,3	1123,6	359,7				
в т.ч. Торговые			1230,2	885,1	345,1				
Охладительные			253,1	238,5	14,6				

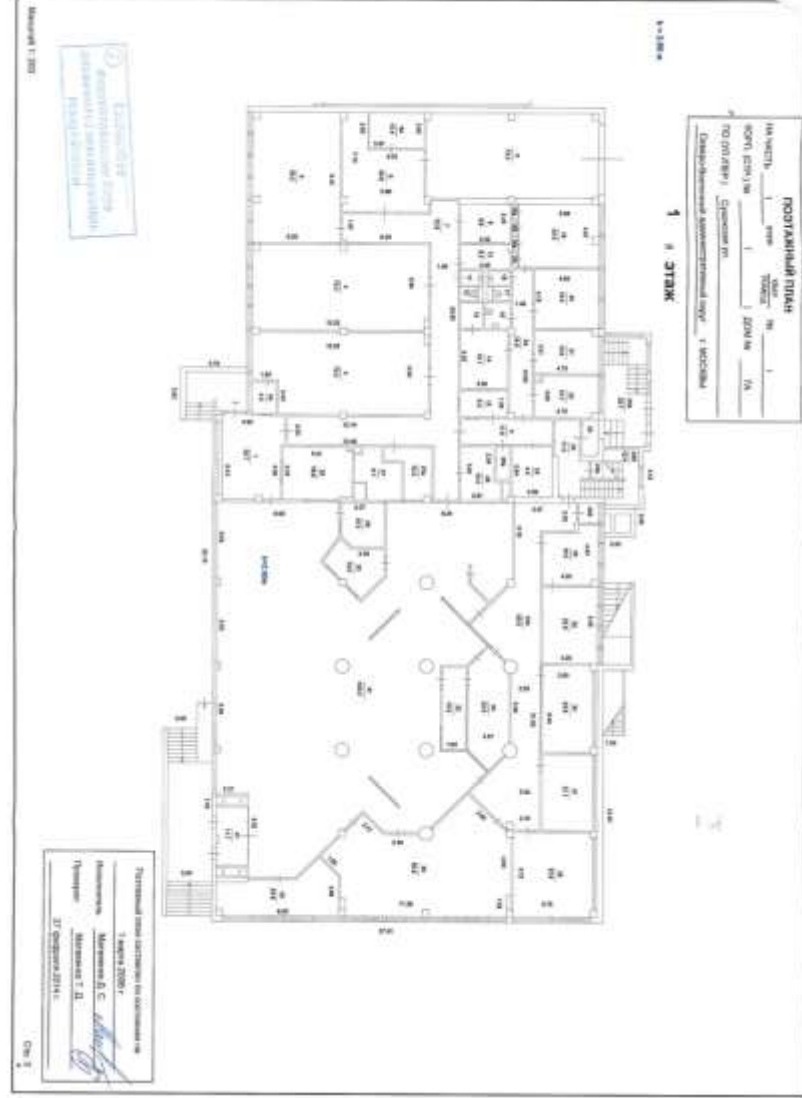
Помещение N I Тип: Торговое
 Последнее обследование 1.03.2006
 Распоряжение префекта
 от 14.03.2005 N 142-СН

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		
			в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.
2	1	лаборатория	37,6	37,6				торгов.
	2а	лаборатория	40,9	40,9				торгов.
	2	коридор	4,5		4,5			торгов.
	2а	пом. подсобное	2,7		2,7			торгов.
	3	кабинет	14,5	14,5				торгов.
	4	коридор	5,6		5,6			торгов.
Итого по помещению			105,8	93,0	12,8			
--- Новые помещения всего			105,8	93,0	12,8			
в т.ч. Торговые			105,8	93,0	12,8			
Итого			2926,8	1813,6	1113,2			
--- Новые помещения всего			2926,8	1813,6	1113,2			
в т.ч. Торговые			1867,5	1168,7	698,8			
Охладительные			664,2	644,9	19,3			
Прочие			395,1		395,1			

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 2 листов

Бюро Технической инвентаризации Северо-Восточного района города Москвы

Экспликация на 4 страницах
 28.06.2013 г.
 Исполнитель *ИИИ* Васильева Е.В.
 33 22 300610





Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

11 якт, 21:06 222 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 569 м²

Москва, СВАО, р-н Ростокино, просп. Мира, 131К2 на карте

ВДНХ - 2 мин. на транспорте

В избранное [Поподобиться](#)

7 фото

569 м² **1 из 9** **Свободно**
Площадь: Этаж: Помещение:

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 21403. Продается новый арендный бизнес. Арендатор Пятёрочка, долгосрочный договор аренды, фикс или 7% от товарооборота, прогноз по ставке 1,5 млн. в месяц. Алкогольная лицензия получена в конце декабря. Наблюдается ежемесячное увеличение выручки. Помещение после капитального ремонта. Витринные окна, зона разгрузки/погрузки, паркинг рядом с помещением, отличный пешеходный и транспортный трафик. Адекватная цена за м2. Показ по требованию покупателя. Предложите свою цену.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Отзыв о сайте](#)

130 000 000 Р
228 472 Р за м²

РБО:
PENNY LANE REALTY Торговая
недвижимость
Агентство недвижимости
Еще 574 объекта

+7 910 421-83-43

СМС доставлены не будут, спасибо
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после сделки

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

Торговая площадь, 732 м²
 Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 64 На карте
 М: Бибирево

180 000 000 ₽
 245 902 ₽ за м²

InvEstate
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 5 объектов

+7 985 140-04-75

СНС доставлены не будут онлайн
 Пожалуйста, помните, что только это объявление на Циан. И оставьте отзыв после визита

InvEstate - Продана торговая недвижимость
 1.0 ★★★★★ 3 отзыва

732 м²
 Площадь

1 из 12
 Этаж

Свободно
 Помещение

Витринные окна
 Выделенная электрическая мощность 116 кВт
 Высота потолков: 2,7 м
 Тип помещения: встроенное
 Линия донов: первая
 Один отдельный вход
 Арендатор: супермаркет Магнит, Масницкий ряд, аптека
 Доходности: 12,5%
 МАП: 1880000 руб./месяц
 Окупаемость: 8 лет
 Супермаркет "Магнит" (388,7 м2), ДА на 10 лет от 31.05.2017г, МАП 1 500 000 рублей, индексация 5 %,
 Масницкий ряд (прикассовая зона 40 м2) - 150 000 рублей в месяц, Аптека Диалог (103,6 м2) - МАП 230 000 р., Общий МАП 1 880 000 р.
 Предлагается на продажу готовый арендный бизнес. Помещение торгового назначения на первом этаже жилого дома. Общая площадь составляет 732,00 кв.м., Большие витринные окна, отдельный вход, потолки 2,7 м., выделенная электрическая мощность 116 кВт. Арендатор - супермаркет "Магнит", Масницкий ряд, аптека.

Отзывы о сайте

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial building with the following details:

- Title:** Торговая площадь (С), 509 м²
- Location:** в торговом центре «на Ясном проезде, 26к2»
- Address:** Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Ясный проезд, 26К2
- Transport:** М. Бибирево - 2 мин. на транспорте
- Price:** 105 000 000 Р
- Agency:** PENNY LANE REALTY Topговая Недвижимость
- Contact:** +7 910 421-83-43

The main image shows a modern commercial building with a green facade and large glass windows. Below the main image, there are smaller thumbnail images and a gallery of 6 photos. The listing also includes a table with the following information:

509 м²	1 из 2	Свободно	С
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

The listing also includes a description of the property and its location, mentioning that it is in a densely populated residential area and is suitable for retail use.

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

cian.ru/rent/commercial/215020211/

Недвижимость в Москве · Коммерческая · Аренда помещений свободного назначения в Москве · СВАО · Южное Медведково · метро Бабушкинская · проезд Денисова

8 окт. 18:23 · 81 просмотр, 0 за сегодня

Свободное назначение, 500 м²

Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, проезд Денисова, 23к2 На карте

Бабушкинская - 26 мин. пешком · Свиблово - 26 мин. пешком

В избранное · Поделиться · Показать карту

2 фото

1 000 000 Р/мес.
24 000 Р за м² в год

PRD
Вера Жодан
1.0 ★★★★★ 2 отзыва
Опыт работы с с.2004 года года
Ещё 21 объект

+7 910 590-39-03

СМС доставлены на Ваш телефон

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

500 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение

Назначение: пекарня, баня, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, шейный цех, ателье одежды, фитнес, клуб, спортзал, букмекерская контора, алкомаркет, общепит, медицинский центр, детский сад, аптека, интернет магазин, вра салон, банный комплекс, гостиница

Предлагается помещение свободного назначения с хорошим ремонтом, все коммуникации, кондиционирование. Прямая аренда. Коммунальные платежи включены, кроме электричества.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Поискать телефон

Отзывы о сайте

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

cian.ru/rent/commercial/218331109/


14 окт, 10:26 19 просмотров, 2 за сегодня

Торговая площадь, 300 м²

Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, проезд Данилова, 29К1 На карте

М Отрадное - 2 мин. на транспорте М Бабушкинская - 2 мин. на транспорте
 М Сибирское - 3 мин. на транспорте

В избранное Показать карту



2 фото

300 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение


Отличное помещение под магазин, 1 линия, 1 этаж, витринные окна, хороший пешеходный и автомобильный траффик, все необходимые коммуникации. Оперативный показ без комиссии для Арендатора.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

600 000 Р/мес. =
 24 000 Р за м² в год

РРД
ЭТАЛОН
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2009 года
 Еще 26 объектов



+7 985 520-15-08

СМС доставлены не будут звонить

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Отзывы о сайте

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial space for rent in Moscow, located at Menzhinskogo Street, 23K1. The space is 332 m² and is currently available for rent at 750,000 rubles per month. The listing includes a main photograph of the storefront, which features a 'BashMag' sign and a 'ВкусВилл' sign. There are also smaller thumbnail images below the main photo. The listing is provided by Penny Lane Realty, an agency established in 1992. The contact number is +7 916 931-97-00. The listing also includes a 'Пополняется' button and a 'Отзыв о сайте' button.

Торговая площадь, 332 м²
 Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, ул. Менжинского, 23К1. На карте
 Бабушкинская - 4 мин. пешком

750 000 Р/мес.
 27 109 Р за м² в год

332 м² Площадь
1 из 16 Этаж
Свободно Помещение

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 31338. Предлагается в аренду торговое помещение 332,6 кв.м., на первой линии, по адресу: Менжинского, дом 23к1. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик! Свободная планировка с витринными окнами, вся площадь на 1 этаже. Потолки 3,1 метра, мощность 40 кВт. Высокий рекламный потенциал! Напротив автобусная остановка. Соседи: Динко, ВкусВилл, Пятерочка, Восточный банк, Альфа-банк, стоматология, аптека. Прошлый арендатор - магазин БашМаг. Ставка 750 000 руб./мес.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Источник: Данные об объекте были уточнены в ходе интервьюирования представителя собственника

3. города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
4. города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.;
5. усредненные данные по всем городам России.

В таблицах 110 - 111 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов. В таблицах 112 - 116 матрицы с коэффициентами по группам городов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

216

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

172

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,5%	12,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	12,0%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	11,0%	12,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 4

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4%	17,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,9%	18,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,6%	6,2%	16,9%

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,2%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	5,8%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,7%	5,8%	13,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	8,1%	18,1%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	5,1%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	4,8%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,4%	4,8%	12,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	6,7%	15,4%

280

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.07.2018 года

Для оценки рыночной стоимости зданий по разным видам их использования в аренду имеют роль следующие коэффициенты арендопригодной площади (К-коэффициенты). Это величины, отражающие исторически сложившийся

К-коэффициент = В арендопригодной / В общ. = 1/К отрок

Анализом рыночного спроса на офис и торговые площади в различных районах и районах города, а также анализом предложения, спроса, выявлено наиболее значимые значения коэффициента и коэффициента арендопригодной площади. Данные (наименование объектов и их общая площадь объектов и площади (коэффициент) отрок). Обозначаются знаком, что больше (большее) площадь объекта допустимо использовать и чем большее значение, тем больше для использования площади в объект можно будет использовать. Коэффициент арендопригодной площади выданы в Коридорный коэффициент как:

то расчетом отрок на основе исторически сложившейся документации объекта

№	Наименование и адрес объектов, площадь зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здание в торговом комплексе «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро»	1,04 - 1,10	1,07	0,84 - 0,90	0,80
1.1.	Здание в торговом комплексе «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро»	1,05 - 1,20	1,10	0,77 - 0,81	0,84
1.2.	Здание в торговом комплексе «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро»	1,02 - 1,14	1,08	0,83 - 0,88	0,93
1.3.	Здание в торговом комплексе «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро»	1,02 - 1,18	1,10	0,84 - 0,88	0,91
1.4.	Здание в торговом комплексе «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро»	1,05 - 1,20	1,10	0,81 - 0,87	0,85
2.	Здание в торговом комплексе «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро»	1,07 - 1,20	1,10	0,81 - 0,88	0,88
2.1.	Здание в торговом комплексе «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро»	1,02 - 1,08	1,05	0,81 - 0,88	0,93
2.2.	Здание в торговом комплексе «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро» в торговом центре «Аллегро»	1,02 - 1,18	1,10	0,81 - 0,88	0,90

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

Зависимости

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

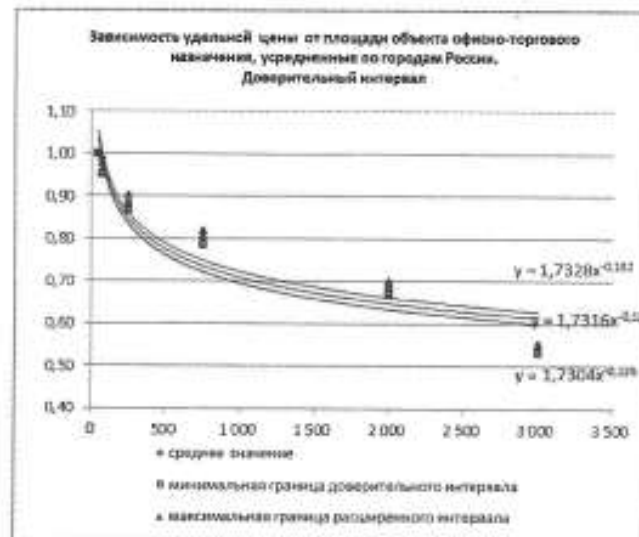


Рис. 48¹²

¹² Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 50 кв.м

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-4.38	-3 — 0	33

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-8.07	-6 — -3	29

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-11.23	-16 — -13	28

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-14.36	-18 — -14	28

Типичные сроки экспозиции по данным сотрудников банков

Таблица 132

Класс объектов	Типичный срок экспозиции, мес.		
	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7	7	8
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9	9	10
3. Высококласная торговая недвижимость	9	8	9
Неактивный рынок			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14	13	15
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16	15	17
3. Высококласная торговая недвижимость	16	15	17

212

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

Классификация объектов рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости отражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к рыночной рыночной стоимости, рассчитанной на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определяется на основе анализа рыночной информации о доходах объектов, по которым известны арендные ставки, цены предложения продажи и основные технико-экономические характеристики. Годовой доход рассчитывается исходя из арендных ставок, ставок и площадей за вычетом расходов, связанных с содержанием объектов, годовых расходов на эксплуатацию объектов исходя из цен предложения продажи за вычетом затрат на год.

Нижняя и верхняя границы значений коэффициентов различаются техническими параметрами (общая площадь, высота этажа, конструкция и кровля), различиями в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, видовой панорама, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площадь, выше качество здания, выгода местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот: большие площади и низкое качество здания, негустотное местоположение, низкая плотность застройки окружающий территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанный с владением недвижимостью (см. [Список типовых рисков инвестирования в недвижимость](#)) и амортизационный компонент аренды, чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Источники расчетов: Statline на основе рыночных данных за истекший квартал.

Объекты недвижимости высшего класса качества (А, В) в зависимости от назначения: торговые, офисные, складские, объекты культурного назначения на территории исторического центра города	Среднее значение	Среднее значение объектов высшего класса качества (А, В) в зависимости от назначения: торговые, офисные, складские, объекты культурного назначения на территории исторического центра города
Объекты недвижимости высшего класса качества (А, В) в зависимости от назначения: торговые, офисные, складские, объекты культурного назначения на территории исторического центра города	0,10	0,12
Объекты недвижимости высшего класса качества (А, В) в зависимости от назначения: торговые, офисные, складские, объекты культурного назначения на территории исторического центра города	0,11	0,13
Объекты недвижимости высшего класса качества (А, В) в зависимости от назначения: торговые, офисные, складские, объекты культурного назначения на территории исторического центра города	0,13	0,15
Объекты недвижимости высшего класса качества (А, В) в зависимости от назначения: торговые, офисные, складские, объекты культурного назначения на территории исторического центра города	0,15	0,19

1. В зависимости от назначения объектов недвижимости выделяется объект коммерческой недвижимости высшего класса качества (А, В) в зависимости от назначения: торговые, офисные, складские, объекты культурного назначения на территории исторического центра города.

2. В зависимости от назначения объектов недвижимости выделяется объект коммерческой недвижимости высшего класса качества (А, В) в зависимости от назначения: торговые, офисные, складские, объекты культурного назначения на территории исторического центра города.

5.1. Текущая доходность на активном рынке

5.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 34

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	7,6%	15,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	7,8%	14,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,1%	8,3%	16,0%



1.4. Средние величины операционных и эксплуатационных расходов (Москва, Санкт-Петербург, Московская область)

Таблица 55. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м в год (с учетом НДС)

№ п/п	Город/Класс	«А»	«В»	«С»
Москва*				
1.1. Офисные помещения:				
	Операционные расходы	7 560	5 780	3 998
	Эксплуатационные расходы	5 120	3 980	2 665
1.2. Торговые помещения:				
	Операционные расходы	8 540	7 130	5 320
	Эксплуатационные расходы	6 186	4 710	3 610
1.3. Складские помещения:				
	Операционные расходы	2 780	2 520	1 760
	Эксплуатационные расходы	2 240	1 710	1 290
2. Санкт-Петербург:				
2.1. Офисные помещения:				
	Операционные расходы	6 420	5 490	3 550
2.2. Торговые помещения:				
	Операционные расходы	7 120	5 810	4 530
2.3. Складские помещения:				
	Операционные расходы	2 210	1 850	1 330
	Эксплуатационные расходы	1 780	1 490	960
3. Московская область:				
3.1. Складские помещения:				
	Операционные расходы	1 620 – 2 410	1 310 – 2 210	950 – 1 710

Расходы приводятся с учетом НДС

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 3% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 3% - для мелких).

Для Московской области расходы по офисным и торговым помещениям повышаются на 14 - 18% по сравнению с Москвой.

Таблица 56. Структура операционных расходов

Наименование	Постоянные ОП	Переменные ОП
Налоги	На имущество и землю	На оплату труда
Страхование	На недвижимость	На персонал
Управление	По управленческому учету	Оплата труда
Маркетинг	Исследования рынка, реклама	Сопровождение арендных договоров
Энергоснабжение	Минимально необходимое (при консервации)	При сдаче в аренду
Коммунальные услуги		Водоснабжение, канализация, уборка мусора
Технические эксплуатационные расходы		Уборка, эксплуатация лифта, вентиляции и пр.
Обеспечение безопасности	Сигнализация	Содержание службы охраны
Расходы на замещение		Замещение быстротехнических элементов недвижимости