

26 апреля 2019 г.

Отчет №20190426-1

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

26 апреля 2019 г.

Внимание:
Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Альфа-Капитал» Д.У. Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости «АКТИВО ШЕСТЬ»
Кривошеевой Ирины Владимировны

Уважаемая Ирина Владимировна,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №3 от 12 апреля 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 26 апреля 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 26 апреля 2019 г., составила:

313 050 000 (Триста тринадцать миллионов пятьдесят 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 несем 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

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.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

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 (справедливой) стоимости Объекта оценки
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

Вид стоимости	▶ Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	▶ 26 апреля 2019 г.
Дата осмотра	▶ 23 апреля 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
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.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ 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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

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.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

- ▶ 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 23.04.2019 г., дата оценки 26.04.2019 г. По информации, предоставленной Заказчиком, существенных изменений, способных повлиять на характеристики и стоимость Объекта оценки с даты осмотра до даты оценки не произошло

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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	
▶ 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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

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: 117312, Россия, Москва, ул. Вавилова, д. 17, офис 7Б
 - Почтовый адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - ОГРН 1067759961422
 - ИНН 7736549699 / КПП 773601001
 - Дата присвоения ОГРН 21 ноября 2006 г.

Проектная группа

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

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Сыстерова 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.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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	
▶ 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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

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

- ▶ Иные организации и специалисты не привлекались

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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	
▶ 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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №№02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №3 от 12 апреля 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 №20190426-1 от 26 апреля 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	▶ 26 апреля 2019 г.
Дата осмотра	▶ 23 апреля 2019 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 344 653 000 (Триста сорок четыре миллиона шестьсот пятьдесят три тысячи) рублей, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 281 447 000 (Двести восемьдесят один миллион четыреста сорок семь тысяч) рублей, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 313 050 000 (Триста тринадцать миллионов пятьдесят 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

Генеральный директор ООО «Группа Финансового Консультирования»

Оценщик

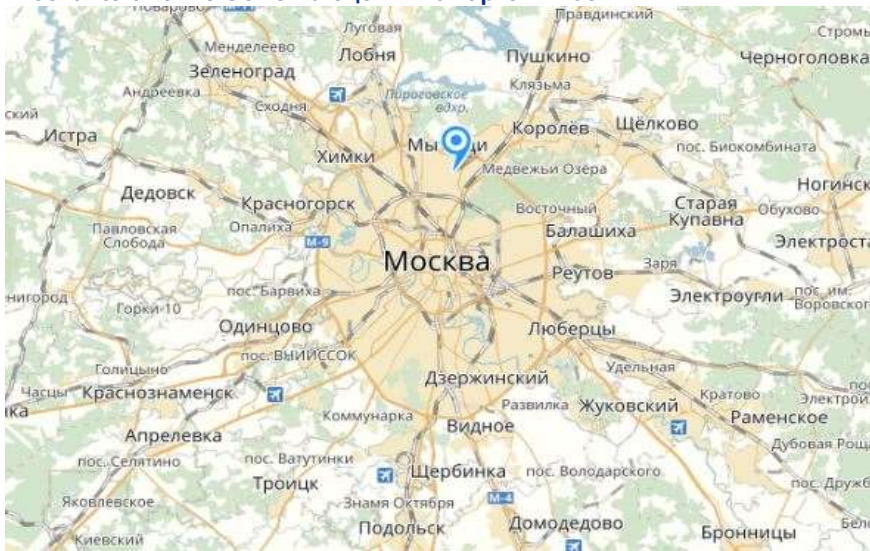


Ситников А. Д.

Сыстерова Н. Н.

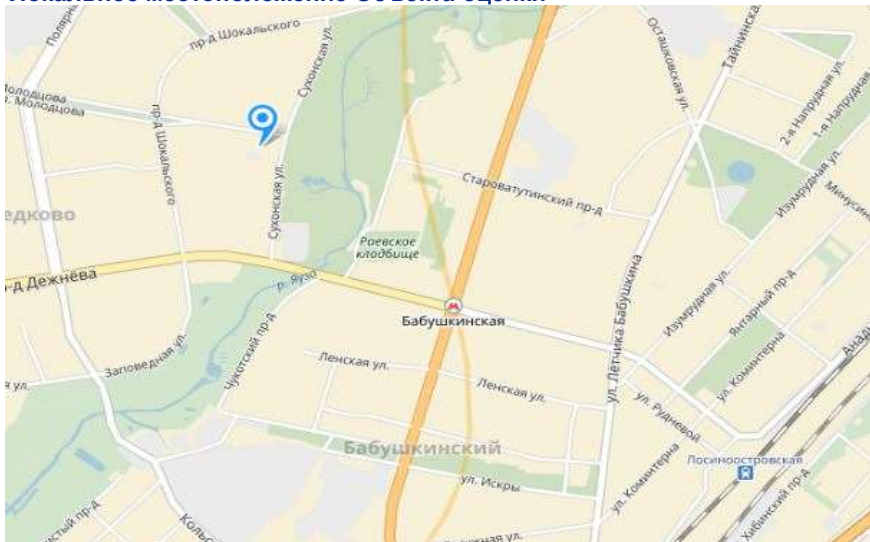
	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	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	
▶ 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
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
Приложения	64

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.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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	
▶ 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 рынка коммерческой недвижимости г. Москвы	31
▶ 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
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
Приложения	64

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2017-2023 гг.

Экономические показатели	2017(Ф)	2018О	2019П	2020П	2021П	2022П	2023П
Индекс потребительских цен*	3,7%	3,1%	4,5%	4,3%	4,1%	4,1%	4,0%
Индекс цен производителей*	7,6%	9,0%	4,9%	4,8%	4,4%	4,2%	4,1%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	6,6%	9,5%	7,5%	7,1%	7,4%	7,8%	7,6%

Источник: EIU

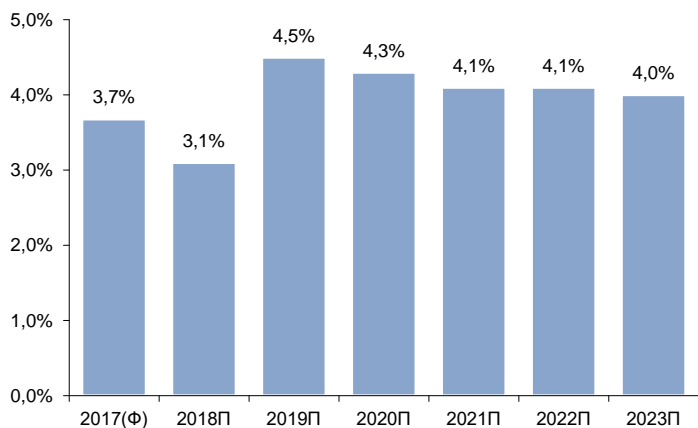
Примечание: Ф – факт, О – оценка, П – прогноз, * – среднегодовой

Общая информация

- По оценке Минэкономразвития России, в 3 квартале 2018 темп роста ВВП снизился до 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2 квартале. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. рост ВВП оценивается на уровне 1,6 % г/г. Положительный вклад в рост внесли промышленные виды деятельности (транспорт и связь), а также финансовая деятельность и сектор профессиональных услуг. По данным Минэкономразвития России, темп роста ВВП в целом за 2018 г. составит 1,8 %. По оценкам аналитиков МЭР, рост ВВП замедлится до 1,3% в 2019 г. с последующим ускорением до 3% к 2021 г. за счет увеличения инвестиций в основной капитал и реализации мер Правительства РФ
- На фоне нестабильной макроэкономической ситуации, одним из наиболее серьезных рисков 2018 г. является прекращение притока иностранных средств на рынок ОФЗ. Причиной тому является сокращение разницы в ставках между Россией и западными рынками, а также возможное введение санкций США. За январь-сентябрь 2018 г. нерезиденты продали ОФЗ на сумму 322 млрд. рублей, а доля их участия на данном рынке сократилась на 6,5% и составила 26,6%. Усиление торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в развивающихся странах оказывают сильное влияние на волатильность российской национальной валюты
- По данным Росстата, в 2017 г. реальный ВВП вырос по сравнению с предыдущим годом на 1,8% в постоянных ценах 2011 г. На рост ВВП повлияло несколько факторов – рост цен на нефть, оптовой и розничной торговли, розничного кредитования, а также же промышленного производства
- По анализу аналитиков, чистый отток капитала из России вырос в 2017 г. до 31,3 млрд долл. США, что превышает данный показатель за 2016 г. (19,8 млрд долл. США) более, чем в 1,5 раза. Прямые иностранные инвестиции в экономику России в 2017 г. увеличились вдвое по сравнению с 2016 г. и составили 23 млрд долл США
- В условиях благоприятных фундаментальных факторов, определяющих курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар в сентябре-декабре 2018 г.

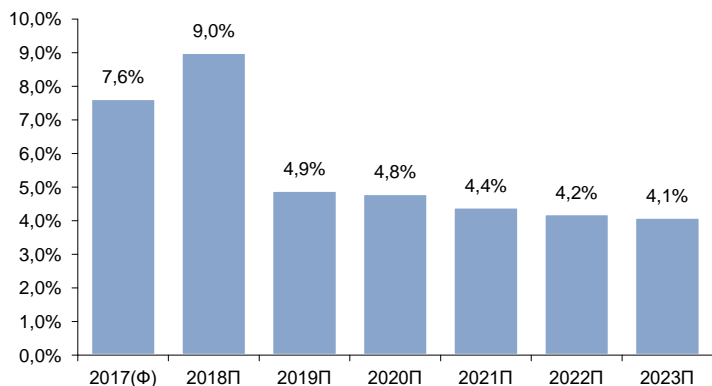
- По мнению экспертов, санкционные условия и отток иностранного капитала стали основными факторами ослабления рубля на 7,3% в январе-августе 2018 г. в номинальном эффективном выражении. В октябре 2018 основным драйвером ослабления рубля являлось снижение цен на нефть. В целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила до конца 2018 г.
- В ноябре 2016 г. с целью обеспечения роста нефтяных цен страны-члены ОПЕК приняли меры по заморозке добычи нефти на уровне 32,5 млн. баррелей в сутки, что привело к стабилизации цен на нефть в декабре 2016 г. на уровне 52,08 долл. за баррель. Ценовой коридор, в котором колебались котировки марки Brent в 2017 г., был на уровне от 44,78 долл. США/барр. до 66,87 долл. США/барр. Средняя цена нефти марки Brent за 2017 г. составила 54,72 долл. США/барр. Достигнутый максимум за 10 месяцев 2018 г. равен 86,07 долл. США/барр. Договоренность о продлении соглашения по ограничению добычи нефти между странами ОПЕК+ до конца 2018 г., как ожидается, поддержит цены на нефть до конца 2018 г.
- В условиях исполнения Россией условий сделки ОПЕК+ производство сырой нефти и нефтяного (попутного) газа после снижения добычи в начале 2018 г. начиная с июня демонстрировало положительные годовые темпы роста. Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 г., так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+
- На финансовую систему РФ в 2015-2017 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 банковских лицензий, 7 банков подверглись реорганизации – наблюдается заметное смягчение политики ЦБ РФ по сокращению российского банковского сектора. Концентрация активов банковской системы продолжается, растет доля крупнейших банков (в первую очередь – контролируемые государством)
- Инфляционная динамика способствовала постепенному смягчению денежно-кредитной политики ЦБ РФ и снижению ключевой ставки: с 7,75% в начале 2018 г. до 7,5% в сентябре 2018 г. (понижение на 25 б. п. в феврале, а затем в марте на 25 б. п. с последующим повышением в сентябре на 25 б. п.) решение о понижении было принято с целью стимулирования экономического развития и роста кредитования экономики. Повышение произошло в связи с изменением внешних условий, что существенно усилило проинфляционные риски

Прогноз темпов роста среднегодовых потребительских цен в России в 2017-2023 гг.



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

Прогноз темпов роста среднегодовых цен производителей в 2017-2023 гг.



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

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным EIU, за 2017 г., общий рост потребительских цен составил 3,7%, темп роста потребительских цен в России в 2018 г. сократится до 3,1%
- ▶ По данным МЭР, инфляция в первой половине 2018 г. сохранялась на низком уровне 2,3%. В октябре инфляция ускорилась до 3,5 % г/г с 3,4 % г/г в сентябре. При сохранении курса рубля на текущем уровне в оставшиеся месяцы года инфляция на потребительском рынке в ежемесячном выражении сохранится на уровне октября (0,4–0,5 % м/м). В годовом выражении темпы роста потребительских цен в ноябре и декабре ускорятся до 3,7–3,8% г/г
- ▶ Долгосрочный прогноз МЭР РФ предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2030 г. сохранится на уровне 4,0%
- ▶ EIU оценивает темп роста цен производителей в России в 2018 г. на уровне 9,0%, ожидая стабилизацию на среднем уровне 4,5% в 2019-2023 гг.
- ▶ Согласно данным МЭР РФ, показатель добычи полезных ископаемых за 3 квартал 2018 г. увеличился, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, и составил 104,9%. Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре 2018 г. достигло значения 2,7%
- ▶ Согласно данным МЭР РФ, промышленность выросла на 2,9% за 3 квартала 2018 г. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов)

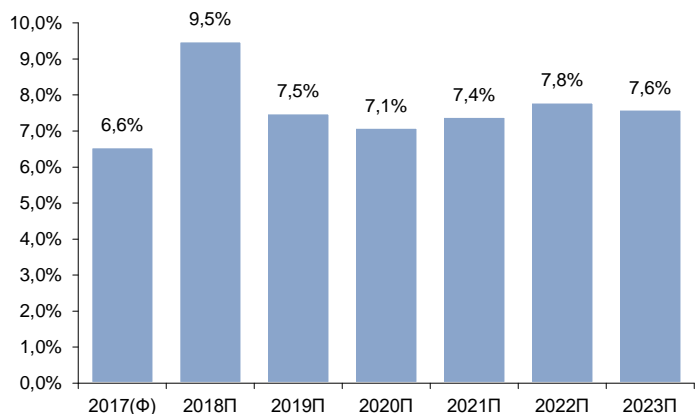
Капитальные вложения

- ▶ По данным ЦБ РФ, за 9 мес. 2018 г. объем поступивших прямых инвестиций в Россию составил 5,7 млрд долл. США против 26,4 млрд долл. США за аналогичный период 2017 г.
- ▶ Согласно оценкам аналитиков МЭР, во 2 квартале 2018 г. продолжилось замедление роста инвестиций в основной капитал – до 2,8 % после 3,6 % в 1 квартале 2018 г. и 4,4 % в 2017 г. На рост инвестиций в основной капитал в 2018 г. оказывает негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках начиная с апреля. Во втором полугодии инвестиции в основной капитал продолжат расти умеренными темпами. Итоговый рост на конец 2018 г. прогнозируется на уровне 2,9 %

Платежный баланс

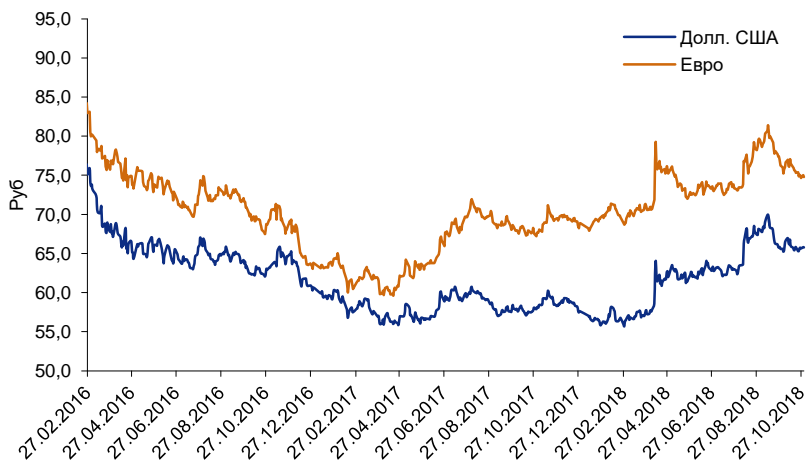
- ▶ Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС), в 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 587,6 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличился на 24,7%
- ▶ Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 90,6 млрд долл. США за, что на 26,5 млрд долл. США больше, чем в 2016 г.
- ▶ По данным МЭР, прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 г., до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 гг.

Прогноз роста номинальной среднемесячной заработной платы в России в 2017-2023 гг.



Источник: EIU
Примечание: Ф – факт, П – прогноз

Динамика курсов доллара США и евро в 2016-2018 гг.



Источник: Данные ЦБ РФ

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ EIU оценивает в 2018 г. увеличение реальной заработной платы на уровне 6,4% по сравнению с 2016 г. В 2019 и 2020 гг. рост реальных заработных плат ожидается на уровне 2,5% и 2,7% соответственно
- ▶ В 2017 г. денежные доходы на душу населения в среднем составили 31 475 рублей (рост на 2,4% к 2016-му), среднемесячная начисленная заработная плата – 39 085 рублей (+7,2% год к году), а реальная зарплата выросла на 3,4%
- ▶ По оценке Росстата, темп роста реальной заработной платы в январе-августе 2018 г. составил 8,4%. Существенное увеличение темпов роста заработных плат связано в первую очередь с достижением в 2018 г. соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы
- ▶ Несмотря на благоприятную ситуацию на рынке труда, рост потребительского спроса в 3 квартале 2018 замедлился. В июле–сентябре годовые темпы роста оборота организаций розничной торговли и общественного питания последовательно снизились. Сохраняется тенденция к замедлению продаж легковых автомобилей. Потребительский спрос в последние месяцы сдерживается снижением потребительской уверенности

Валютный курс

- ▶ С учетом ослабления в начале октября 2018 г. по итогу 10 месяцев 2018 г. курс российской валюты остался на прежнем уровне 65,8 рублей за долл. США и 74,8 рублей за Евро
- ▶ За 10 месяцев 2018 г. произошло ослабление курса национальной валюты умеренными темпами, этому способствовала политика санкций США в отношении РФ и нестабильная ситуация на международных развивающихся рынках. Снижение цены на нефть в октябре 2018 г. оказывало негативное влияние на стоимость рубля

10 месяцев 2018 г. характеризуются продолжением тенденции стабилизации экономики России. Ускорение роста ВВП обусловлено сельским хозяйством. Ключевыми факторами, негативно влияющими на экономическую ситуацию, эксперты называют отток капитала, увеличение инфляции и охлаждение потребительской активности

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:

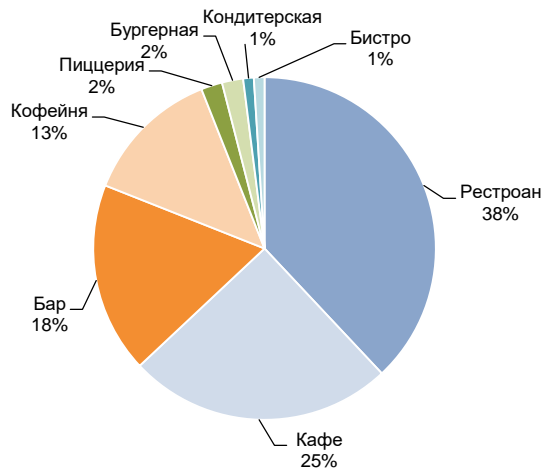
- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость оцениваемого объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут 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

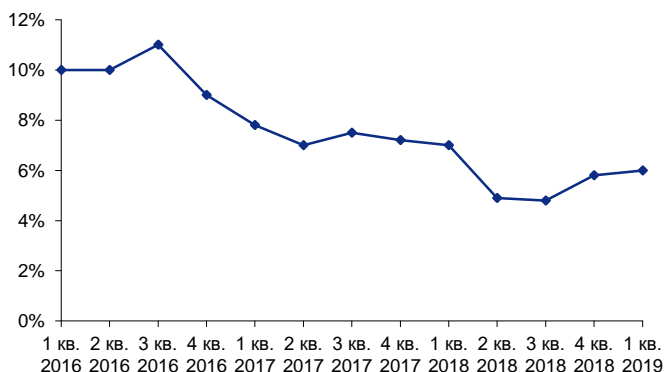
- Для объектов торгового назначения, расположенных в г. Москве основными критериями местоположения являются:
 - ▶ удаленность от станций метро
 - ▶ расположение относительно оживленных улиц (на «красной линии» – проездом и проходном месте, или внутриквартально)
 - ▶ окружение объекта (район застройки)
- 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

Структура заведений общепита за 1 кв. 2019 г., по типу заведений



Источник: Colliers International

Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц г. Москвы



Источник: Colliers International

Анализ рынка торговых помещений формата street retail г. Москвы

Предложение

- ▶ В 1 кв. 2019 г. доля вакантных площадей на центральных коридорах Москвы по-прежнему осталась стабильной – 6,0% против 5,7% в 4 кв. 2018 г. Баланс на рынке стрит-ритейла сохраняется благодаря активному спросу
- ▶ По данным Colliers International, высокий уровень вакантности зафиксирован на Бульварном кольце (7,8%), в то время как наиболее динамично в течение 1 кв. заполнялись помещения, расположенные на центральных торговых коридорах и пешеходных улицах; здесь показатель вакантности составил 5,4% и 4,5% соответственно
- ▶ В начале 2019 г. наблюдается снижение доли свободных площадей на Столешниковом переулке (5,5% против 9,2% в 2018 г.). Довольно большой рост вакантности был зарегистрирован на улицах: Арбат (на 3,4 п. п.), Никольская (на 6,0 п. п.). Изменения произошли за счет закрытия на Никольской и Арбате ряда магазинов – Glenfield и FLO&JO, Intimissimi, «Аленка» и точек общественного питания «Гадкий Койот», Sofix, «Крошка Картошка», Prime café и др.

Спрос

- ▶ При ротации арендаторов помещений на центральных торговых улицах существенную часть занимают заведения общественного питания – 42% от общего объема предложения. Вторыми активными игроками рынка с точки зрения поглощения арендуемых площадей после общепита стали продуктовые магазины – 15%. В отличие от предыдущего года увеличилась доля помещений, занимаемых салонами красоты (14% против 7% в 1 кв. 2018 г.) и магазинами одежды и обуви (10% против 6% в 1 кв. 2018 г.)
- ▶ По результатам 1 кв. 2019 г. более половины операторов общественного питания представляют форматы ресторанов и кафе, на них суммарно приходится 63%. Также в список популярных форматов вошли бары (18%) и кофейни (13%). Из общего числа всех арендуемых под общепит помещений на главных коридорах более 90% заведений относится к ценовым сегментам «средний» и «средний +» (61% и 26% от общего числа заведений соответственно). Московский рынок стрит-ритейла, как и прежде, пополняется новыми операторами питания. К примеру, среди таких открытий – ресторан «Иностранцы» на Тверском бульваре, бургерная Remy Burger на Большой Дмитровке и кофейня Starbucks Reserve Bar на Неглинной – первое и единственное заведение премиальной сети Starbucks, где посетители смогут попробовать самые редкие и необычные сорта кофе собственной обжарки, авторские напитки на основе эспрессо и альтернативные способы заваривания кофе

Коммерческие условия

- ▶ В целом ставки аренды на центральных улицах в 1 кв. 2019 г. не претерпели сильных изменений. Ввиду нехватки качественных площадей до 200 кв. м, произошел рост ставок на Арбате и Кузнецком Мосту в среднем на 15%. Снижение арендных ставок наблюдается в Столешниковом переулке (на 20%), на Большой Никитской (на 12%) и Тверской (на 5%) улицах вследствие изменения состава экспонируемых помещений.

Открытия

- ▶ В первой четверти 2019 г. знаковым событием стало открытие «Депо» – самого большого в России фуд-корта площадью 11 000 кв. м на месте бывшего Миусского трамвайного депо. Стремительное развитие ресторанного бизнеса в большом городе начало стимулировать крупные холдинги и новые стартапы к адаптации и созданию новых форматов общественного питания, продолжив тенденцию, начавшуюся во второй половине 2018 г. Среди таких открытий в гастрономических кварталах можно выделить такие проекты, как «Китайская забегаловка» от Novikov Group, «Хелло пипл!» от владельцев «Кофемании», первое заведение – корнер премиум-класса сети ресторанов «Теремок» под брендом «Припек» и новый совместный проект Эмина Агаларова и Григория Лепса – Lesnoy. В силу высокой популярности и трафика на основных гастрорынках Москвы, все больше ресторанных сетей будут открывать в них свои новые заведения в будущем
- ▶ Также стоит отметить небольшую активность fashion-операторов. Большая Дмитровка пополнилась первым флагманским магазином Tumi на первом этаже особняка, Покровка – офлайн-точкой интернет-магазина винтажной одежды Total Vintage, а Третьяковский проезд – монобрендовым шоурумом Chloe

Анализ рынка продажи недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость продажи для данных объектов составляет от 121 212 до 198 077 руб./кв. м с НДС. Среднее значение составило 151 030 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 20 000 до 30 000 руб./кв. м/год с НДС. Среднее значение составило 24 353 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
Псковская улица, 6	495,0	60 000 000	121 212	https://www.cian.ru/sale/commercial/202335471
Аргуновская улица, 10С2	584,0	87 000 000	148 973	https://www.cian.ru/sale/commercial/203719415
Путевой проезд, 34А	440,0	81 000 000	184 091	https://www.cian.ru/sale/commercial/190363897
Ясный проезд, 26	520,0	103 000 000	198 077	https://www.cian.ru/sale/commercial/205896241
Шенкурский проезд, 2	600,0	106 000 000	176 667	https://www.cian.ru/sale/commercial/190264729
проезд 12-й Марьиной рощи, 8	314,0	40 300 000	128 344	https://www.cian.ru/sale/commercial/199300652
Широкая улица, 3	323,0	42 000 000	130 031	https://www.cian.ru/sale/commercial/182819710
Алтуфьевское шоссе, 22	362,0	46 800 000	129 282	https://www.cian.ru/sale/commercial/199298038
Бибиревская улица, 10к1	411,4	53 788 800	130 746	https://www.cian.ru/sale/commercial/194797428
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
Шушенская улица, 8	403,0	61 980 000	153 797	https://www.cian.ru/sale/commercial/201972783
улица Сергея Эйзенштейна, 2	458,0	63 000 000	137 555	https://www.cian.ru/sale/commercial/195453225
улица Корнейчука, 36	459,0	65 000 000	141 612	https://www.cian.ru/sale/commercial/199299986
проспект Мира, 135	432,0	66 000 000	152 778	https://www.cian.ru/sale/commercial/199297050
Звездный бульвар, 32	541,9	68 000 000	125 484	https://www.cian.ru/sale/commercial/196434393
Алтуфьевское шоссе, 38	482,0	90 000 000	186 722	https://www.cian.ru/sale/commercial/192637276
Будайский проезд, 7К1	754,0	95 000 000	125 995	https://www.cian.ru/sale/commercial/199296292
улица Коминтерна, 28	638,0	102 000 000	159 875	https://www.cian.ru/sale/commercial/199294351
Шенкурский проезд, 2	600,0	105 900 000	176 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/198519531
проспект Мира, 163	880,0	110 000 000	125 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/203014051
Будайский проезд, 7К1	754,0	119 999 000	159 150	https://www.cian.ru/sale/commercial/206057449
улица Сущевский Вал, 16С3	3 191,0	449 999 000	141 021	https://www.cian.ru/sale/commercial/205876239
Минимальное значение			121 212	
Максимальное значение			198 077	
Среднее значение			151 030	

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
Снежная улица, 16к6	305,0	671 000	26 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/204853875
улица Менжинского, 32	300,0	651 000	26 040	https://www.cian.ru/rent/commercial/203322839
проспект Мира, 120	319,6	750 022	28 161	https://www.cian.ru/rent/commercial/150672929
улица Бориса Галушкина, 3	527,3	1 133 695	25 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/157301788
Снежная улица, 26	600,0	1 271 196	25 424	https://www.cian.ru/rent/commercial/204483978
Отрадная улица, 16	2 000,0	3 600 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/195285737
улица Образцова, 24С2	693,0	1 399 860	24 240	https://www.cian.ru/rent/commercial/174704680
4-й Стрелецкий проезд, 4	308,0	538 999	21 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/205412444
улица Добролюбова, 3С1	383,1	638 499	20 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/203950891
Алтуфьевское шоссе, 22Б	350,0	700 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/203014076
улица Искры, 3	384,0	768 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/199291010
улица Бориса Галушкина, 3	407,0	790 950	23 320	https://www.cian.ru/rent/commercial/205132559
Ярославское шоссе, 59	420,0	799 994	22 857	https://www.cian.ru/rent/commercial/205411952
улица Годовикова, 2	442,2	880 715	23 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/202376628
1-я Останкинская улица, 55	454,0	908 520	24 014	https://www.cian.ru/rent/commercial/199292219
Ясный проезд, 26К2	509,0	999 676	23 568	https://www.cian.ru/rent/commercial/205914585
Алтуфьевское шоссе, 38	482,0	1 099 999	27 386	https://www.cian.ru/rent/commercial/205412405
улица Образцова, 24	700,0	1 283 334	22 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/203194569
улица Менжинского, 32	600,0	1 300 000	26 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/204257103
улица Искры, 3	700,0	1 400 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/199290991
улица Академика Королева, 10	663,0	1 657 500	30 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/203037001
1-я Останкинская улица, 55	1 000,0	2 000 000	24 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/199290497
Бутырская улица, 8	1 250,0	2 916 667	28 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/205042411
Ярославское шоссе, 19С1	1 800,0	3 240 000	21 600	https://www.cian.ru/rent/commercial/205934341
Полярная улица, 19	385,0	689 920	21 504	https://www.cian.ru/rent/commercial/203312759
Минимальное значение			20 000	
Максимальное значение			30 000	
Среднее значение			24 353	

Источник: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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	
▶ Общая методология оценки	36
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	40
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	41
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	50
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	62
Приложения	64

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:

$$PC = CЗУ + ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс} * П_{дев} * (1 - I_{нак}),$$

$$I_{нак} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - У_{фун}) * (1 - У_{экон}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя

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

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

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

$У_{экон}$ – 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 ($ЗВ_{окс}/ЗЗ_{окс}$)

▶ 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 ($П_{дев}$)

▶ 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 методов 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 ($У_{фун}$) – 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 ($У_{экон}$) – 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

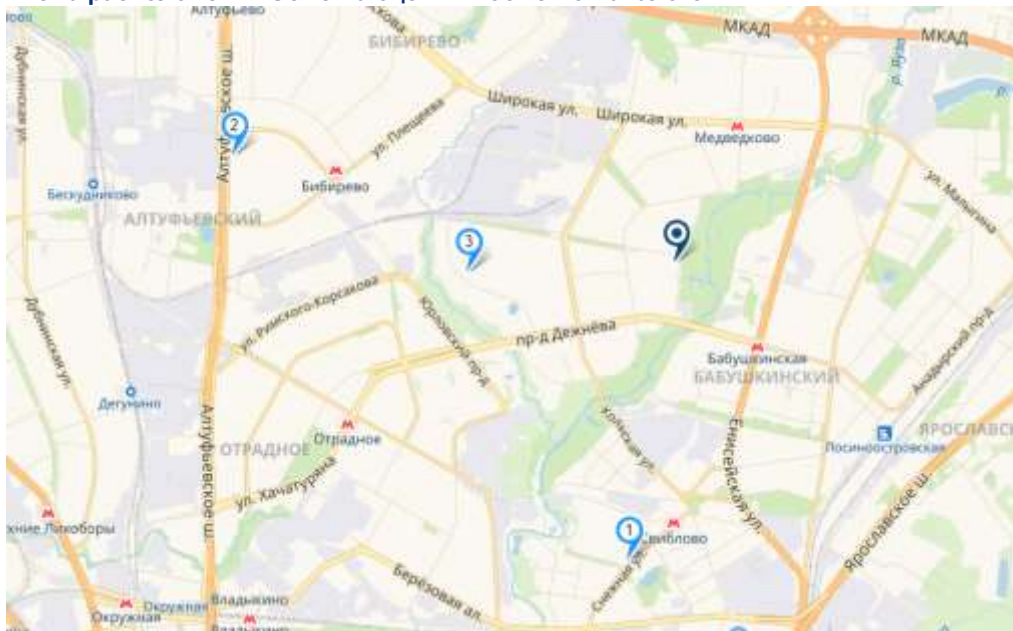
▶ Сравнительный подход

- 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, ул. Снежная, д. 13, корп. 1

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, ул. Снежная, д. 13, корп. 1	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 Свиблово, 440 м, 5 минут пути пешком	метро Бибиревр, 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	1 081,0	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		250 000 000	180 000 000	105 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		231 267	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	1 081,0	542,7	509,0
	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		7 926 537-14-23	7 495 215-08-26	7 903 130-98-67
Источник*		https://www.cian.ru/sale/commercial/199294850/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203952440/	https://www.cian.ru/sale/commercial/203912047/

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		231 267	245 801	206 287
Площадь, кв. м		1 081,0	732,3	509,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		231 267	245 801	206 287
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		231 267	245 801	206 287
Особые условия	нет	арендный бизнес	арендный бизнес	арендный бизнес
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		212 016	225 340	189 115
Дата предложения	26.04.2019	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		212 016	225 340	189 115
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		190 179	202 130	169 636
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Снежная, д. 13, корп. 1, метро Свиблово, 590 м, 5 минут пути пешком	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 64, метро Бибиревр, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, пр-д Ясный, д. 26, корп. 2, метро Бибирево, 2,3 км, 20 минут пути пешком
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-7,2%	-	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	1 081,0	732,3	509,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-12,1%	-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	1 081,0	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
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		-	-	-
Общая корректировка, %		-32,1%	-29,2%	-14,5%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торгов)</i>		32,1%	29,2%	51,7%
<i>Сумма корректировок с учетом знаков, %</i>		-75,8%		
<i>Сумма корректировок без учета знаков, %</i>		113,0%		
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб.		135 264	147 271	140 506
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>				
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		135 264	147 271	140 506
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		32,1%	29,2%	51,7%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,368	0,404	0,228
Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС	141 309			
Рыночная (справедливая) стоимость руб., с НДС	413 583 073			
Рыночная (справедливая) стоимость руб., без НДС	344 653 000			

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:** объект-аналог №2, представлен 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	5-9 мин	15-19 мин	>20 мин
Удельная цена	1,00	0,93	1,00	1,04
Корректировка, %		-7,2%	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	1 081,0	732,3	509,0
Удельная цена	0,62	0,70	0,74	0,77
Корректирующий коэффициент		0,88	0,84	0,80
Корректировка на площадь, %		-12,1%	-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>	%	15,88%				
Период дисконтирования	-	0,34	1,18	2,18	3,18	4,18
Фактор дисконтирования		0,95	0,84	0,72	0,63	0,54
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	63	86	75	66	58
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	95	86	75	66	58
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	349				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	381				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-8,3%				

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	1 081,0	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 249 дней, так как Датой оценки является 26.04.2019 г. Таким образом, прогнозный период длится с 26.04.2019 г. по 31.12.2023 г., постпрогнозный период приходится на 2024 г.

Постпрогнозный период

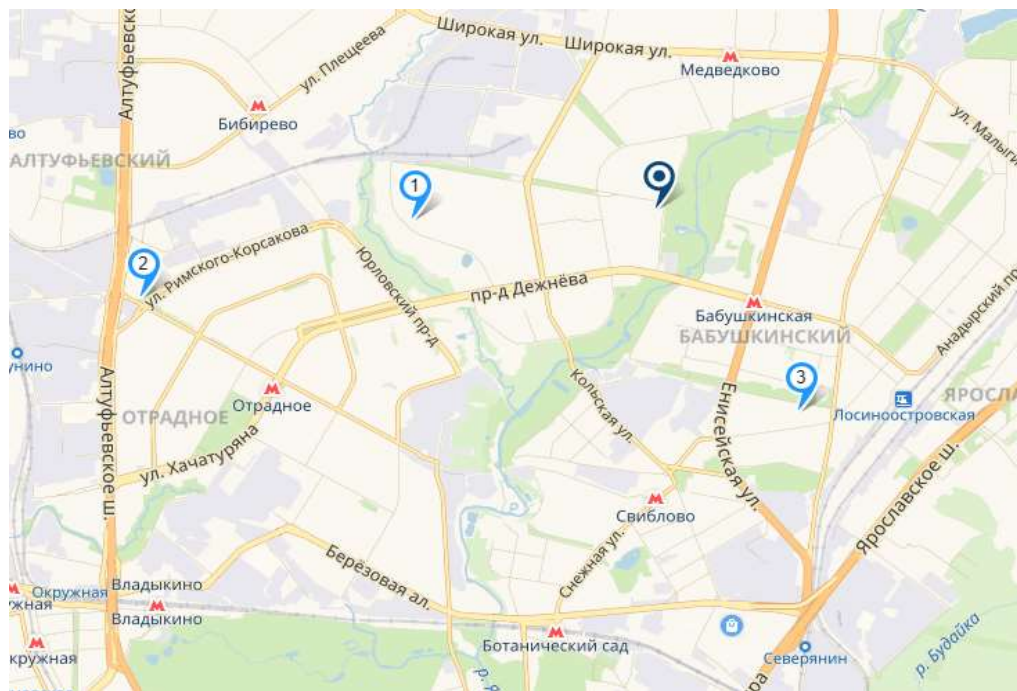
- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%, согласно прогнозам Министерства 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://statrielt.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, Ясный проезд, д. 26, корп. 2





Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 38

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, ул. Искры, д. 3

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 Ясный, д. 26, корп. 2	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 38	г. Москва, ул. Искры, д. 3
Удаленность от метро	метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	метро Бибирево, 2,3 км, более 20 минут пути пешком	метро Отрадное, 1,4 км, 15 минут пути пешком	метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 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	509,0	482,0	700,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		999 676	1 099 999	1 400 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		23 568	27 386	24 000
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Этаж расположения	1-й этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	1-й этаж 1483,3	509,0	482,0	700,0
	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	внутриквартально
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	условно "хорошее"
Дата предложения	26.04.2019	текущая	текущая	текущая
Контакты		7 916 150-11-12	7 495 154-53-46	7 926 110-81-55
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/205914585/	https://www.cian.ru/rent/commercial/205412405/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199290991/

Источники: Анализ Исполнителя

* Принт-скрины сайтов-источников приведены в Приложении 7

Расчет величины ставки аренды				
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка аренды, руб./кв. м/год., с НДС		23 568	27 386	24 000
Площадь, кв. м		509,0	482,0	700,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 568	27 386	24 000
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 568	27 386	24 000
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 568	27 386	24 000
Дата предложения	26.04.2019	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 568	27 386	24 000
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		21 400	24 866	21 792
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, пр-д Ясный, д. 26, корп. 2, метро Бибирево, 2,3 км, 20 минут пути пешком	г. Москва, ш. Алтуфьевское, д. 38, метро Отрадное, 1,4 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Искры, д. 3, метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком
<i>Корректировка, %</i>		3,7%	-	-
Линия застройки	1-я линия	внутриквартально	1-я линия	внутриквартально
<i>Корректировка, %</i>		14,9%	-	14,9%
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	509,0	482,0	700,0
<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	509,0	482,0	700,0
	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%	0,0%	14,9%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торг)</i>		27,8%	9,2%	24,1%
<i>Сумма корректировок с учетом знаков, %</i>		33,5%		
<i>Сумма корректировок без учета знаков, %</i>		61,1%		
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб./мес.		25 498	24 866	25 039
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	условно "хорошее"
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/мес.		25 498	24 866	25 039
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		27,8%	9,2%	24,1%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,193	0,584	0,223
Ставка аренды для помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год, с НДС		25 134		

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:** данная корректировка не применялась, так как условия аренды, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны (коммунальные услуги оплачиваются отдельно)
- ▶ **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 аренде офисно-торговых объектов составляет 9,2% по мнению оценщиков. К расчету было принято значение, которое составило 9,2%

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://ocenshiki-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	>20 мин	15-19 мин	15-19 мин
Удельная цена	1,00	1,037	1,000	1,000
Корректировка, %		3,7%	0,0%	0,0%

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ **Корректировка на линию застройки:** Объект оценки так же как и объект-аналог №2 расположен на 1-й линии застройки, в то время как объекты-аналоги №1 и №3 расположены 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 объектов-аналогов №1 и №3 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
- ▶ **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	19 912	0,85	16 925	1 557 100
1 этаж	1 483,3	1 290,5	19 912	1,00	19 912	25 696 436
Подвал	1 337,7	1 163,8	19 912	0,73	14 536	16 916 997
Итого	2 926,8	2 546,3				44 170 533

Источник: Анализ Исполнителя

* Источник расчета арендопригодных площадей: Ассоциация «Стампуенм» (<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 (26.04.2019 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 249 календарных дней (26.04.2019 г. – 31.12.2019 г.) и среднем количестве дней в месяце, уровень недозагрузки в первый прогнозный период составит 48,2% (120 дней/249 дней). Среднерыночный уровень недозагрузки уже включен в расчетный показатели 48,2%

- ▶ Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и 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 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	55 754 317
Операционные расходы, %	17,9%
Итого операционные расходы	9 980 022,74

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 9 980 022 руб. 74 коп. с НДС (55 754 317 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-46020-АД, принять за уровень безрисковой ставки значение доходности рублевых гособлигаций РФ на Дату, максимально близкую к Дате оценки (26.04.2019 г.) с датой погашения 06 февраля 2036 г., средняя доходность по ним составила 8,49%
- ▶ 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. 197, табл. 120), согласно которому средние сроки экспозиции торговых помещений лежат в диапазоне от 6 до 7 мес. К расчетам было принято максимальное значение, которое составило 7 мес. (так как объект имеет достаточно большую площадь) В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 4,95%

- ▶ 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 15,88%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,49%
Премия за специфический риск	1,44%
Премия за низкую ликвидность	4,95%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	15,88%

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	26.04.2019-31.12.2019	2020	2021	2022	2023	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,3%	4,1%	4,1%	4,0%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	55 754 317	38 035 137	58 151 753	60 535 975	63 017 950	65 538 668	68 160 215
Потери от недозагрузки, %		48,2%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		19 702 201	51 115 391	53 211 122	55 392 778	57 608 489	59 912 829
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	9 980 023	6 808 290	10 409 164	10 835 940	11 280 214	11 731 423	12 200 680
Чистый операционный доход, руб., с НДС		12 893 911	40 706 227	42 375 182	44 112 564	45 877 066	47 712 149
Ставка дисконтирования, %		15,88%	15,88%	15,88%	15,88%	15,88%	15,88%
Ставка капитализации, %							11,50%
Период дисконтирования		0,34	1,18	2,18	3,18	4,18	4,68
Фактор текущей стоимости		0,9511	0,8404	0,7252	0,6258	0,5401	0,5017
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		12 263 399	34 209 513	30 730 482	27 605 643	24 778 203	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							129 587 240
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							414 888 252
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							208 149 436
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., с НДС							337 736 676
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС							281 447 000

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
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
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	
▶ Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	63
Приложения	64

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	344 653 000	0,5	
Доходный	281 447 000	0,5	
Итого			313 050 000

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 26 апреля 2019 г., составила:

313 050 000 (Триста тринадцать миллионов пятьдесят тысяч) рублей, без НДС, округленно

Приложения	стр.
1. Декларация качества оценки	65
2. Список используемой литературы	66
3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	67
4. Фотографии Объекта оценки	71
5. Копии предоставленных документов	77
6. Информация из сети Интернет	83
7. Дополнительные материалы и расчеты	89

- ▶ 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 predetermined 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 № 2239 от «13» января 2016 г. Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 8. ИНН 7703669634, ОГРН 770501001 а/с 40701810901000000055 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810300000000093, БИК 044525693																																				
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 115182 г. Москва, ул. Боткина, д.17, к/с 52 ИНН 7703546099																																				
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 вносятся в следующие периоды: <table border="1" data-bbox="393 699 973 828"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Сумма, руб.</th> <th>Платеж</th> <th>Оплачивается в срок до</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>26 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>23 января 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июля 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2018 г.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 января 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 апреля 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июня 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 октября 2019 г.</td> </tr> </tbody> </table> В случае неуплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последующий авансовый досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока уплаты очередного взноса, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения 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 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.	№ п/п	Сумма, руб.	Платеж	Оплачивается в срок до	1	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	26 января 2018 г.	2	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	23 января 2018 г.	3	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.	4	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.	5	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.	6	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.	7	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июня 2019 г.	8	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.
№ п/п	Сумма, руб.	Платеж	Оплачивается в срок до																																		
1	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	26 января 2018 г.																																		
2	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	23 января 2018 г.																																		
3	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2018 г.																																		
4	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2018 г.																																		
5	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 января 2019 г.																																		
6	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 апреля 2019 г.																																		
7	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июня 2019 г.																																		
8	50 000,00	Пятьдесят пять 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 неправожденных 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 направлена 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 (иск, претензия), 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.						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицом (Выгодоприобретателем); целесообразные расходы по предварительному вынесению ответственности и оплате 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 момента вынесения решения о возмещении вреда Страхователем с уведомлением и возможных поданных события по e-mail: info@alpha.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 8. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующем срок после получения Страхового Акта. <table border="1" data-bbox="1367 728 1844 828"> <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 100 000 000</td> <td>2 (два)</td> </tr> <tr> <td>От 100 000 000 до 300 000 000</td> <td>10 (десять)</td> </tr> </tbody> </table> Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и оформлены в Сопровождающем акте о приеме 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 Страховщика. 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 100 000 000	2 (два)	От 100 000 000 до 300 000 000	10 (десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
От 41 000 000 до 100 000 000	2 (два)						
От 100 000 000 до 300 000 000	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 ответа. 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 Алексея Дмитриевича, действующего на основании Устава

в лице Уполномоченного исполнительного лица Потупанко Александры Николаевны, 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 align="center">ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/F0586/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>
<p>1. Адрес Полиса заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности физического и является договором страхования ответственности за осуществление оценочной деятельности (далее по тексту - «Договор»), 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 возместить 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) в явном условии страхования, на основании настоящего Договора, регулируются Правилами страхования. Подписывая 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 47/173050834, ОГРН 772601091 п/с 4070181001300020305 и АО «Альфа-Банк», г. Москва, ул. 30/1018/0300000000093, БИК 044509393.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>	<p>Систерова 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 адвансового безналичного 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 исторгается 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, не включая 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 (исков, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение такого застрахован в настоящем Договоре.</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 являлся 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.; - имеются наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещении которого градевался претензия; - 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 в настоящем Договоре и Правилах страхования, является установленный 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 являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возмещение 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 признавались с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>

<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛИ 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 постановления о взыскании возмещения Страхователем, расходы по ведению в судебном порядке дела по предъявляемым страховым случаям (если деяние события признано страховым случаем и возмещению подлежит 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 (возмещаются 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@alpha.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Страхователем акта. День выплаты страхового возмещения считается днем 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.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</p>	<p>Российская Федерация</p>
<p>ТОРЖИМ РАЗРЕШЕНИЕ 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 align="center"></p> <p align="center">Систерова Наталья Николаевна</p>	<p>СТРАХОВЩИЙ: АО «АльфаСтрахование»</p> <p align="center"></p> <p align="center">и/или Председатель Дирекции №3 Алексеева Александра Александровна, действующего на основании доверенности №0492/14 от 18* декабря 2014 г.</p>
--	---

Договор (Первый) (Проложенный) - 0991R/776/F0586/7



Фасад здания



Фасад здания



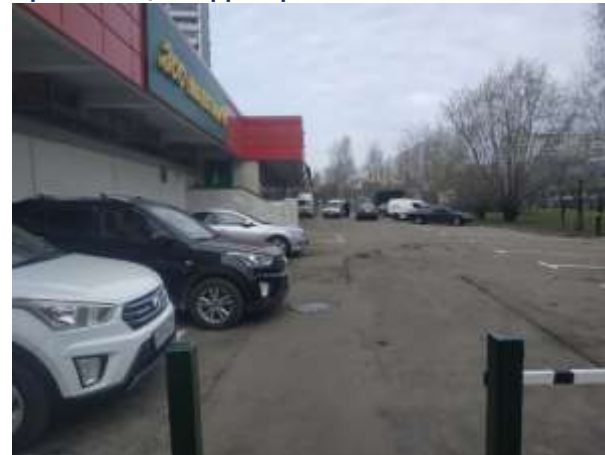
Фасад здания



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)



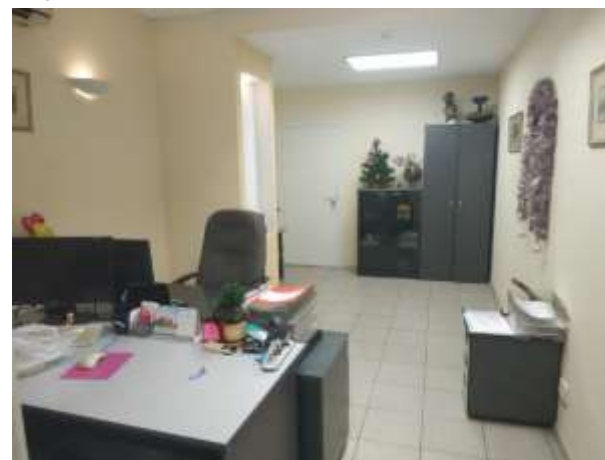
Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (1 этаж)



Внутренние помещения (1 этаж)



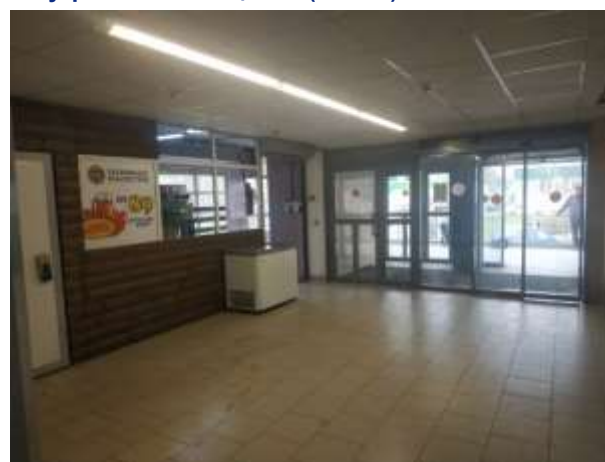
Внутренние помещения (1 этаж)



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 Фаллиповна
	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

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ 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.)	Сухомская ул.		
Дом	7А	Корп.	- Строения
Функциональное наименование	жилое		
Площадь с ливневыми, всего (кв.м.): в т.ч.	9759,9	Количество квартир	129
	2903,2	Материал стен	блочные
	416,0	Год постройки	1989
	1063,5	Этажность (без учета подвальных этажей)	16
	101,7	Полы в помещениях	1, в т.ч. паркетный
	1322,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2394,2
Плата за эксплуатацию (кв.м.)	2407	Планы архитектурные	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 "С-Центр" площадь 2186,6 кв.м
Земельный участок	земельный
Тип помещения: встроенно-пристроенное	встроенное
пристроенное	-
Общая площадь, всего (кв.м.)	2926,8
Жилая площадь (кв.м.)	-

Характеристики объекта недвижимости в соответствии с поэтажным планом

Начальник: Фролов Л.С. 19.04.2006 Подпись

Исполнитель: Митяева О.Э. 19.04.2006 Подпись



Северо-Восточное ТВТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Срогская 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	308
	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
	20м	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: Срогская 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	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. 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.	подж.	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.	подж.	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				

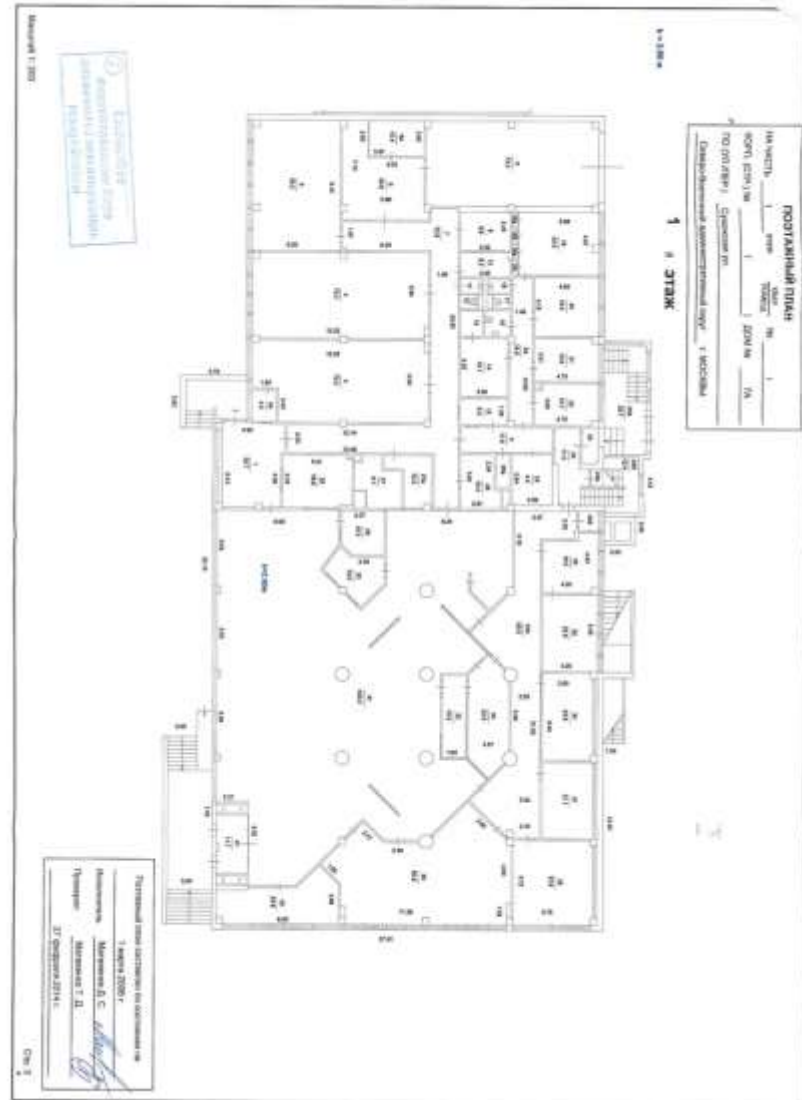
Помещение N I Тип: Торговое
 Последнее обследование 1.03.2006
 Распоряжение префекта
 от 14.03.2005 N 142-СН

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		
			в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	подж.	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	119,3			
Прочие			395,1		395,1			

Проверено, пронумеровано и скреплено печатью 2 листов

Северо-Восточное
 Федеральное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

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





Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода


← → ↻ 🏠 🔒 <https://www.cian.ru/sale/commercial/203952440/> 🔍 ☆ 📱 🌐 📧 📧 📧 📧

вчера, 00:17 · 11 просмотров, 0 за сегодня 🇷🇺 **Рубли**

Торговая площадь, 732,3 м²

Москва, СВАО, р-н Алтуфьевский, Алтуфьевское ш., 64 [На карте](#)
 М Бибирево

❤️ В избранное 🗑️ ✎ 📏 📍 📧 🚩 Пожаловаться



4 фото

Площадь	Этаж	Помещение
732,3 м ²	1 из 12	Свободно

Лот k8151. Продана торговое помещение с арендаторами, расположенного в пешей доступности от станции метро "Бибирево", по адресу: Алтуфьевское шоссе, д.64. Общая площадь - 732,3 кв.м. Первая линия. Помещение на 1-м этаже жилого дома. Отдельный вход с фасада здания. Сплошное витринное остекление. Плотный и сложившийся жилой массив. Рядом остановка общественного транспорта. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

Стоимость продажи - 180 000 000 руб. Арендаторы: Супермаркет "Магнит" 588,7 кв.м. ДДА на 10 лет от 31.05.2017 г. МАП - 1 500 000 руб, ежегодная индексация 5 %. Мясничный ряд (прикассовая зона) 40 кв.м. МАП 150 000 руб. Аптека Диалог 103,6 кв.м. МАП 230 000 руб. Общий МАП 1 980 000 руб. Общий ГАП - 22 560 000 руб. Срок окупаемости - 8 лет. Указанные условия могут меняться без предварительного уведомления.

180 000 000 Р ↕

245 801 Р за м²
Включены НДС

✓ ИРД:
ОХЕ CAPITAL - Элитная Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2017 года
 Еще 2434 объекта

+7 495 215-08-26
 Пожалуйста, свяжитесь, что наше это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

Торговая площадь (С), 508 м²
 в торговом центре «на Ясном проезде, 26к2»
 Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Ясный проезд, 26К2. На карте
 Медведково - 10 мин. на транспорте

105 000 000 Р
 206 693 Р за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

ИРЕО
ДомЭль Недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2003 года
 Еще 98 объектов

+7 903 130-98-67
+7 495 755-20-87
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставить отзыв после звонка.
 Написать сообщение

Площадь: **508 м²** | Этаж: **1 из 2** | Помещение: **Свободно** | Класс: **С**

Москва, Северо-Восточный административный округ, Ясный проезд 26к2, м. Медведково, продается Магазин, общ. пл. 508 кв.м., 1/2 этаж. Готовый арендный бизнес, окупаемость 7.5 лет!
 Продается торговое помещение 508 кв.м. на первом этаже 2-х этажного отдельно стоящего здания, расположенного на первой линии домов! Высокий пешеходный и автомобильный трафик, вокруг крупный многоэтажный жилой массив. Просторная бесплатная парковка у здания, рядом остановки общественного транспорта и пешеходный переход.

Помещение свободной планировки с панорамными окнами, отдельными входами и обособленной зоной разгрузки. Все коммуникации центральные, эл. мощность 186 кВт, высота потолков 4.2 метра.

Арендатор супермаркет "Магнит", МАП 1 170 000 рублей, договор аренды 7 лет от 2016 года, индексация 5%, арендатором получена алкогольная лицензия.

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

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

https://www.cian.ru/rent/commercial/205914585/

Москва СВАО р-н Южное Медведково Ясный проезд 26К2 На карте
М Бибирево - 20 мин. пешком

В избранное Поделиться

999 676 Р/мес.
23 505 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRB
A-real estate-1
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года
Еще 79 объектов

+7 916 150-11-12
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после заявки
Написать сообщение

5 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
509 м²	1 из 2	Свободно	C

Назначение: магазин, кафе/ресторан, банк, салон красоты, бытовые услуги, бар, выставка, медицинский центр, клуб, кондитерская, мастерская, продукты, ресторан, спортзал, фитнес, школа, коммерция, офис, общепит, шоурум, другое, гара салон, автозапчасти, алкомаркет, антикафе, белье, бижутерия, бильярдная, букиниерская контора, бытовая техника, галерея, гипермаркет, детский клуб, детский магазин, детский сад, детский центр, зоомагазин, зоотовары, интернет магазин, йога, квест, клиентский офис, клиника, косметика, косметология, малое производство, маникюр, массажный салон, мини-отель, нотариальная контора, обувь, одежда, оптика, парфюмерия, представительство, пункт выдачи, салон, салон связи, свободное назначение, стрит ритейл, студия танцев, сувениры, сумки, супермаркет, тату салон, типография, тшп, товары для дома, торговая площадь, торговля, торговое, торговый комплекс, торговый центр, туригенство, услуги, учебный центр, ювелирный

Лот 161551. Объектом занимается Сергей. Агенту выплачиваем премию. Собственник сдает помещение. Москва, Ясный проезд, д. 26, стр. 2. Общая площадь 509 квадратных метра, полностью на 1-ом этаже, заальной планировки с витражными оловнными проемами. Помещение расположено в торговом коридоре района, рядом с конечными остановками общественного транспорта района, рядом с другими сетевыми магазинами. Огромный пешеходный трафик! Высота потолков 4, 20 метра, открытая планировка с сеткой

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


Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ 🏠 🔒 https://www.cian.ru/rent/commercial/205412405/ 🔍 ☆ 🔄 📧 📧 📧 ⋮


Торговая площадь, 482 м²

Москва, СВАО, р-н Отрадное, Алтуфьевское ш, 38 На карте
 М Отрадное - 15 мин. пешком

❤️ В избранное 🔄 📄 📌 📧 📧 📧 🚩 Показать



7 фото



Площадь	Этаж	Помещение
482 м ²	1 из 1	Свободно

Предлагается в аренду торговое помещение в отдельно стоящем здании в Москве, расположено в СВАО г. Москвы по адресу шоссе Алтуфьевское дом 38. Данное помещение подойдет для размещения магазина. Площадь помещения - 482 кв. м. Помещение расположено на 1-м этаже 1-этажного здания. Ближайшая станция метро - Отрадное, расстояние до метро - 15 минут пешком. Размер установленной электрической мощности - 70 кВт. Высота потолков - 3 м. Вход - отдельный. Стоимость аренды за весь объект в месяц - 1 100 000 руб., стоимость аренды за 1 кв. м. в год - 27 386 руб. Индексация - 5%. Объект расположен на первой линии домов. Остановка городского транспорта расположена в непосредственной близости. Объект расположен на оживленной магистрали, вследствие чего есть высокий автомобильный трафик. Вокруг - интенсивный пешеходный трафик. Прекрасная видимость со стороны улицы. Есть возможность для размещения дополнительных рекламных вывесок. Объект находится в густонаселенном спальном районе с плотной жилой застройкой. На прилегающей территории расположена выделенная парковка. Панорамное остекление. Есть узаконенная зона погрузки/разгрузки. Дом не участвует в программе реновации, не подлежит сносу. На объекте отсутствуют какие-либо обременения.

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

1 099 999 руб./мес.

27 386 руб/м² в год

PRD

Bridgeford Capital

Агентство недвижимости

На рынке с 2002 года

Еще 605 объектов



+7 495 154-53-46

Позвоните, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

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 (торговая площадь) of 700 m² located in the 'Искры Радости' (Iskra Radosti) residential complex in Moscow. The monthly rent is listed as 1,400,000 RUB. The listing includes a large photograph of the building, a gallery of smaller photos, and detailed text about the property's location, features, and contact information for Penny Lane Realty.

Торговая площадь, 700 м²
 в ЖК «Искры Радости», 3А, сдан
 Москва, СВАО, р-н Бабушкинской ул. Искры, 3 На карте
 Бабушкинская - 10 мин. пешком

1 400 000 Р/мес.
 24 000 Р за м² в год.
 Включены НДС, без комиссии

PRD
Penny Lane Realty Аренда
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Еще 443 объекта

+7 926 110-81-55
 Пожалуйста, помните, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставляйте отзыв после звонка

Площадь: **700 м²** | Этаж: **1 из 18** | Помещение: **Свободно**

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 19641. Аренда ПСН в СВАО - 700 кв.м. (Возможно частями, любые планировки)
 Подойдет под Фитнес, Магазин, Банк, Салон красоты, Детский центр, Медицинский центр, Стоматологию, и др. Сдаем помещение на 1-ом этаже ЖК "Искры Радости" (два современных 18-ти этажных жилых дома).
 Свободная планировка, высокие потолки, витринные окна, все коммуникации центральные. Электричество - 200 кВт. Рассмотрим Ваше ценовое предложение.

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%

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%

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.07.2018 года

Для оценки значимой площади одной из единиц площади от здания в аренду имеют роль площадь коэффициента арендопригодной площади (К-коэффициент). Это величина, обратная Коэффициенту эффективности.

К-коэффициент = 8 (арендопригодная офисы) / 1 (К-коэффициент)

Анализатор показывает перечень зданий и их площадь, площадь арендуемой площади и расчетные значения коэффициента эффективности. Выводы выносятся на основе анализа перечня объектов и коэффициента арендопригодной площади. Перечень объектов и площадь арендуемой площади объектов (коэффициент) по городу. Обобщаются значения, при этом общая площадь объектов аренды маломощности и их перечень в целом, что имеет для использования показаний в общей оценке объекта недвижимости. Коэффициент арендопригодной площади в Коридорный коэффициент.

То же самое можно сделать на основе показателей арендопригодной площади объектов.

№	Наименование и адрес объекта аренды (площадь арендуемой площади)	Коэффициент эффективности		Коэффициент арендопригодной площади		Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение			
1.	Здание и вступительная площадка в аренду по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11	1,04 - 1,16	1,12	0,84 - 0,90	0,89	0,84 - 0,90	0,89	0,89
1.1.	Здание и вступительная площадка в аренду по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11	1,04 - 1,16	1,12	0,84 - 0,90	0,89	0,84 - 0,90	0,89	0,89
1.2.	Здание и вступительная площадка в аренду по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11	1,04 - 1,16	1,12	0,84 - 0,90	0,89	0,84 - 0,90	0,89	0,89
1.3.	Здание и вступительная площадка в аренду по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11	1,04 - 1,16	1,12	0,84 - 0,90	0,89	0,84 - 0,90	0,89	0,89
1.4.	Здание и вступительная площадка в аренду по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11	1,04 - 1,16	1,12	0,84 - 0,90	0,89	0,84 - 0,90	0,89	0,89
2.	Здание и вступительная площадка в аренду по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11	1,04 - 1,16	1,12	0,84 - 0,90	0,89	0,84 - 0,90	0,89	0,89
2.1.	Здание и вступительная площадка в аренду по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11	1,04 - 1,16	1,12	0,84 - 0,90	0,89	0,84 - 0,90	0,89	0,89
2.2.	Здание и вступительная площадка в аренду по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11	1,04 - 1,16	1,12	0,84 - 0,90	0,89	0,84 - 0,90	0,89	0,89
3.3.	Здание и вступительная площадка в аренду по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11	1,04 - 1,16	1,12	0,84 - 0,90	0,89	0,84 - 0,90	0,89	0,89
4.4.	Здание и вступительная площадка в аренду по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 10/11	1,04 - 1,16	1,12	0,84 - 0,90	0,89	0,84 - 0,90	0,89	0,89

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

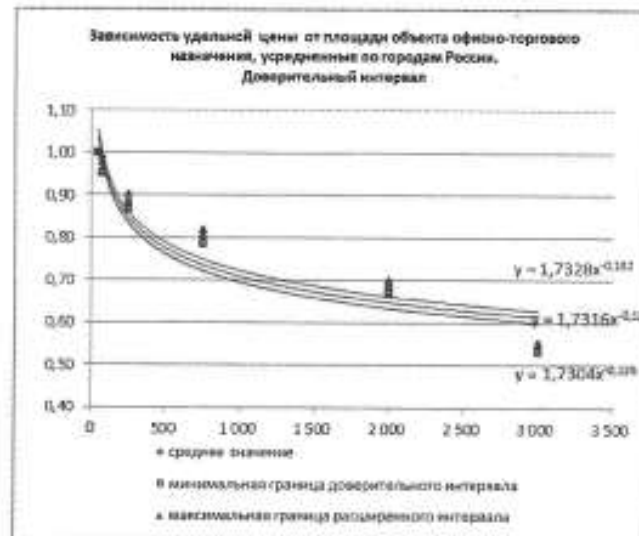


Рис. 48¹²

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

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

11	вспомогательные здания, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, расположенные совместно	9	16	13
12	Самостоятельные комплексы (самостоятельные здания и строения) сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, производственных объектов	11	24	17
Объекты с высокой ликвидностью				
13	Апартаменты, (бизнес) гостиницы и отели	4	9	6
14	Коттеджи	6	11	8
15	Льготные и муниципальные объекты, учреждения здравоохранения (поликлиника, школа, колледж и др.)	6	13	9
16	Торговые и развлекательные центры и помещения (застекленные)	4	9	6
17	Общественного питания (кафе и площадки кафе, столовые, рестораны)	3	7	6
18	Гостиницы, отели (неотельные здания) в периодической форме	4	9	6
19	Производственные здания, склады	4	9	6
20	Здания гаражей, санатории	4	12	8
21	Автозаправки, спортивные объекты	3	12	9
22	Автозаправки и автомобильные заправки и парковки	4	9	6
Объекты с низкой ликвидностью				
23	Коттеджи, таунхаусы, конгрессно-выставочные павильоны, местные сооружения, гаражи и др. объекты недвижимости в сельской местности			по статусу земельной собственности

* - новая группа - объекты лучшего местоположения (расположенные на промзонах или вблизи метро), меньшей площади, лучшего качества
 ** - первая группа - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, канализация

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2018 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

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

Определяется на основе анализа рыночной информации о доходах объектов, по которым известны арендные ставки, цены предельной продажи и основные технико-экономические показатели. Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом расходов, связанных с расходами на содержание. Расчетная рыночная стоимость определяется исходя из цен предельной продажи за вычетом затрат на год.

Нижнее и верхнее границы значений коэффициентов различаются параметрами (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различия в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходимость места, видовой панорама, просторность окружающей территории, площадь участка, видовой ландшафт, видовой видовой местоположение). Тем не менее значение коэффициента капитализации для объектов, с теми же значениями параметров, но с разными местоположениями, может различаться из-за различий в структуре затрат. Более высокие значения коэффициентов

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риск инвестора, связанная с владением недвижимостью (на **Средствах вложенных в недвижимость**) в определенный период времени, чем выше риск, тем больше коэффициент капитализации.

Источники расчета: **Statline** на основе рыночных данных за истекший квартал

Объекты с высокой ликвидностью	Объекты с высокой ликвидностью (здания, расположенные на территории объектов с высокой ликвидностью)	Среднее значение	Объемы недвижимости на конец периода (С, Д), в зависимости от структуры объектов на территории объектов с высокой ликвидностью
0,00	0,00	0,10	0,12
0,04	0,04	0,11	0,13
0,10	0,10	0,13	0,15
0,11	0,11	0,15	0,19

- В зависимости от структуры объектов недвижимости различаются объекты с высокой ликвидностью (здания, расположенные на территории объектов с высокой ликвидностью), объекты с высокой ликвидностью (здания, расположенные на территории объектов с высокой ликвидностью), объекты с высокой ликвидностью (здания, расположенные на территории объектов с высокой ликвидностью)
- В зависимости от структуры объектов недвижимости различаются объекты с высокой ликвидностью (здания, расположенные на территории объектов с высокой ликвидностью), объекты с высокой ликвидностью (здания, расположенные на территории объектов с высокой ликвидностью), объекты с высокой ликвидностью (здания, расположенные на территории объектов с высокой ликвидностью)

Итоги торгов МБ Облигации-о на 22.04.2019

КОТИРОВКИ ЗА ДЕНЬ, %НОМ.

Цена последней заявки на покупку:	87,50
Цена последней заявки на продажу:	87,53
Максимальная цена покупки за день:	89,28
Минимальная цена покупки за день:	86,24

ЦЕНЫ СДЕЛОК ЗА ДЕНЬ, %НОМ.

Цена открытия (первая):	87,56
Максимальная цена дня:	87,79
Минимальная цена дня:	87,40
Индикативная цена дня:	87,53 (-0,47)
Средневзвешенная цена дня:	87,58 (+87,58)

ДОХОДНОСТЬ ПО ИТОГАМ ТОРГОВ, % ГОД.

По цене последней сделки:	8,49
По средневзвешенной за день:	8,49

ОБЪЕМЫ ТОРГОВ

Количество сделок, шт.:	75
Объем в единицах ценных бумаг:	1 331 (+1 331)
Объем в денежных единицах:	1 165 671,75

РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Поправочный коэффициент Банка России:	87,53
Рыночная цена (пост.ФКЦБ N 04-6/пс):	87,58
Рыночная цена (пост.ФКЦБ N 03-52/пс):	87,58

ДИНАМИКА ЦЕН СДЕЛОК ЗА ПОСЛЕДНИЕ 6 МЕСЯЦЕВ