

12 ноября 2018 г.

Отчет №20181112-2

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

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



Конфиденциально

12 ноября 2018 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 №2 от 31 октября 2018 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 12 ноября 2018 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 12 ноября 2018 г., составила:

313 257 000 (Триста тринадцать миллионов двести пятьдесят семь тысяч) рублей, без НДС, округленно

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

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	61
Приложения	63

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
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	▶ 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	▶ 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	▶ Общая долевая собственность
Ограничение (обременение) прав, учитываемых при оценке Объекта оценки, а также в отношении каждой из частей объекта оценки	▶ Аренда
Цель оценки	▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	▶ 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	▶ 12 ноября 2018 г.
Дата осмотра	▶ 06 ноября 2018 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	61
Приложения	63

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	61
Приложения	63

- ▶ 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 06.11.2018 г., дата оценки 12.11.2018 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	61
Приложения	63

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	61
Приложения	63

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	61
Приложения	63

Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	▶ Договор на проведение оценки №№02052017/27 от 02 мая 2017 г. и заданием на оценку №2 от 31 октября 2018 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 №20181112-2 от 12 ноября 2018 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	▶ 12 ноября 2018 г.
Дата осмотра	▶ 06 ноября 2018 г.
Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	▶ Не применялся
Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	▶ 320 057 000 (Триста двадцать миллионов пятьдесят семь тысяч) рублей, без НДС
Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	▶ 306 457 000 (Триста шесть миллионов четыреста пятьдесят семь тысяч) рублей, без НДС
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	▶ 313 257 000 (Триста тринадцать миллионов двести пятьдесят семь 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	61
Приложения	63

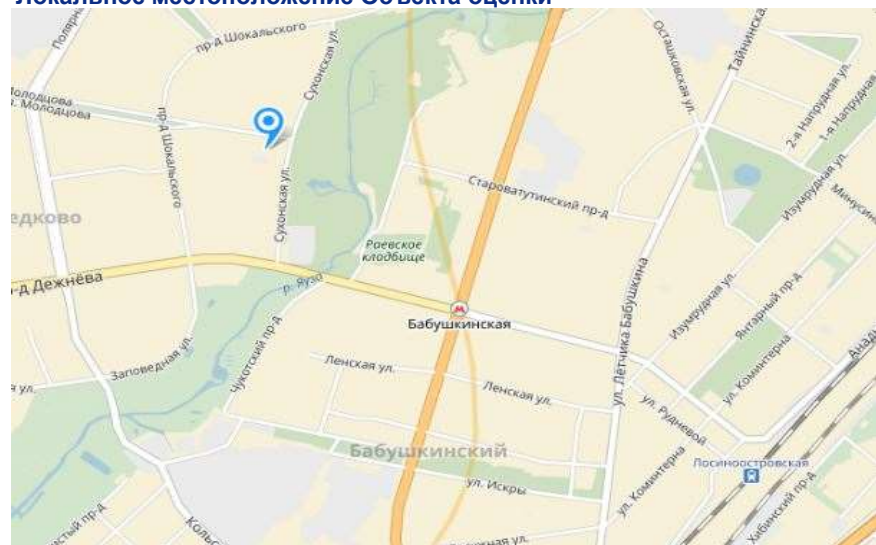
Описание объекта оценки со ссылкой на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (1/2)

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

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

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

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

Фасад



Источник: Данные осмотра

Внутренние помещения



Источник: Данные осмотра

Описание Объекта оценки

Характеристика

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

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	61
Приложения	63

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2017-2023 гг.

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

Источник: IHS

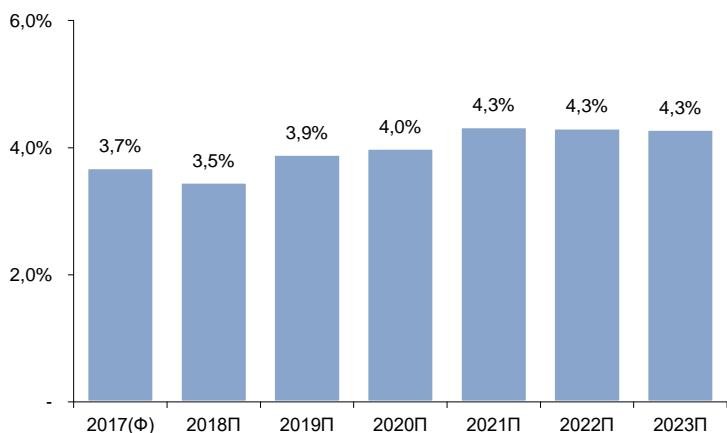
Примечание: Ф – факт, П – прогноз, * – среднегодовой

Общая информация

- ▶ По данным IHS, в 2017 г. российская экономика вышла из двухлетней рецессии. Наблюдается позитивная динамика темпов роста промышленного производства, инвестиций, низкий уровень инфляции, отсутствие на валютном рынке сильных колебаний курса национальной валюты
- ▶ По данным Росстата, в 2017 г. реальный ВВП повысился 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 так же промышленного производства
- ▶ По данным IHS, ожидается рост реального ВВП на 2,0% в 2018 г. за счет увеличенных пенсий, социальных выплат, экспорта услуг и инвестиций в инфраструктуру. Однако экономическая деятельность в 2019 г. может замедлиться до 1,8% вследствие истечения положительного воздействия событий в предыдущем году и с только умеренным восстановлением в ценах на нефть
- ▶ 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. В условиях низких цен на нефть приток иностранных средств в ОФЗ является источником поддержания курса рубля (ЦБ РФ)
- ▶ По данным Росстата, 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. Основным источником чистого вывоза капитала стали операции банковского сектора по сокращению внешних обязательств. Прямые иностранные инвестиции в экономику России в 2017 г. увеличились вдвое по сравнению с 2016 г. и составили 23 млрд долл США

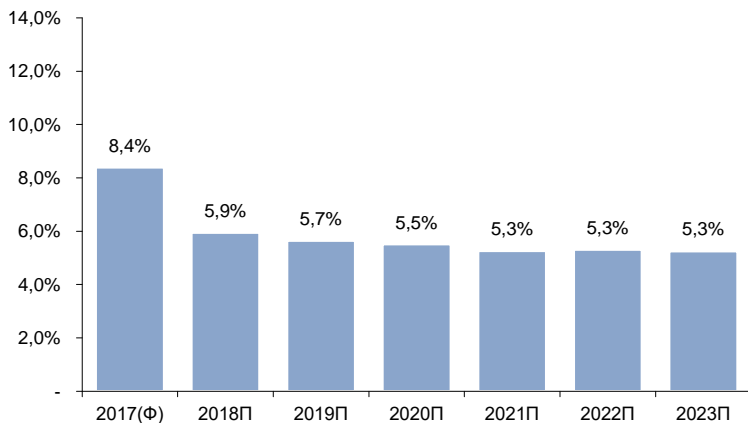
- ▶ По мнению экспертов, восстановлению российской валюты с начала 2017 г. способствовали макроэкономические факторы: высокие цены на нефть, позитивная динамика российского фондового рынка, рост ВВП и ослабление доллара. Наибольшее укрепление рубля было зафиксировано в конце марта-начале апреля, когда восстановительный рост нефтяных котировок (до 52 долл. США/барр.) привёл к валютному рекорду двух лет — 56,50 руб. за \$1. Наибольшее ослабление рубля произошло в июле-августе, когда курс составлял свыше 60 рублей за \$1, что вызвано введением санкций и нестабильностью нефтяных цен.
- ▶ 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. составлял 44,78 долл. США/барр. (21.06.17 г.) – 66,87 долл. США/барр. (29.12.17 г.), средняя цена за 2017 г. – 54,72 долл. США/барр. Договоренности о продлении соглашения по ограничению добычи нефти между странами ОПЕК+ до конца 2018 года, очевидно, поддержит цены на нефть на 2018 г.
- ▶ 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 10% в начале 2017 г. до 7,75% в декабре (понижение на 25 б. п. в марте, а затем в декабре на 50 б. п.) решение было принято с целью стимулирования экономического развития и роста кредитования экономики

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



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

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



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

Инфляция и рост цен производителей

- ▶ По данным IHS, за 2017 г., общий рост потребительских цен составил 3,7%, темп роста потребительских цен в России в 2018 г. сократится до 3,5%
- ▶ Долгосрочный прогноз МЭР РФ предусматривает, что среднегодовой темп роста потребительских цен к 2030 г. повысится до 4,0%
- ▶ IHS оценивает темп роста цен производителей в России в 2017 г. на уровне 8,4%
- ▶ Согласно данным Росстата о социально-экономическом положении России, показатель добычи полезных ископаемых в 2017 г. возрос, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, и составил 101,0%. За 2017 г. объем производства в обрабатывающих отраслях промышленности увеличился на 0,2%, производство продукции сельского хозяйства увеличилось на 2,4%
- ▶ По данным IHS, промышленное производство снизилось на 1,7% в 4 кв. 2017 г. Возрастающие цены производителя, рынок труда и дорогие условия кредитования, уменьшат рост объема промышленного производства, ухудшенный обязательством сокращений нефтедобычи в соответствии с Венским соглашением 2016 г. между ОПЕК и 11 энергопроизводящими странами, не входящими в ОПЕК. Поэтому объем промышленного производства расширился только на 1.0% в 2017. Однако, сектор, как предполагается, вырастет на 2,2% в 2018 г., составляя в среднем приблизительно 2,1% в среднесрочной перспективе

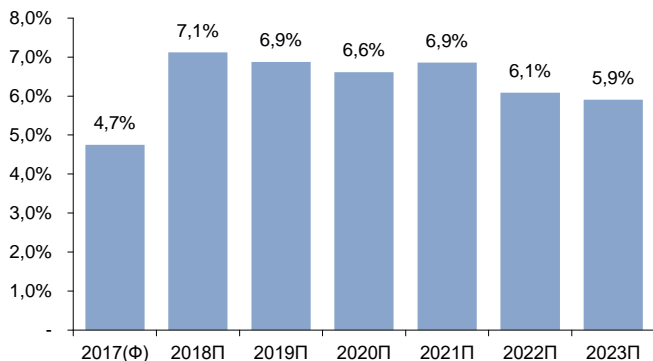
Капитальные вложения

- ▶ По данным банка России за 1 пол. 2017 г. объем поступивших прямых инвестиций в Россию составил 17,4 млрд долларов против 7,5 млрд долларов за аналогичный период 2016 г.
- ▶ По данным Росстата, инвестиции в основной капитал в РФ в 2017 г. выросли на 4,4% и в абсолютном выражении составили 15 трлн 966,8 млрд рублей. Согласно предварительной оценке ведомства, ВВП России в прошлом году в текущих ценах составил 92 трлн 81,9 млрд рублей. Таким образом, доля инвестиций в основной капитал достигла примерно 17,34% ВВП

Платежный баланс

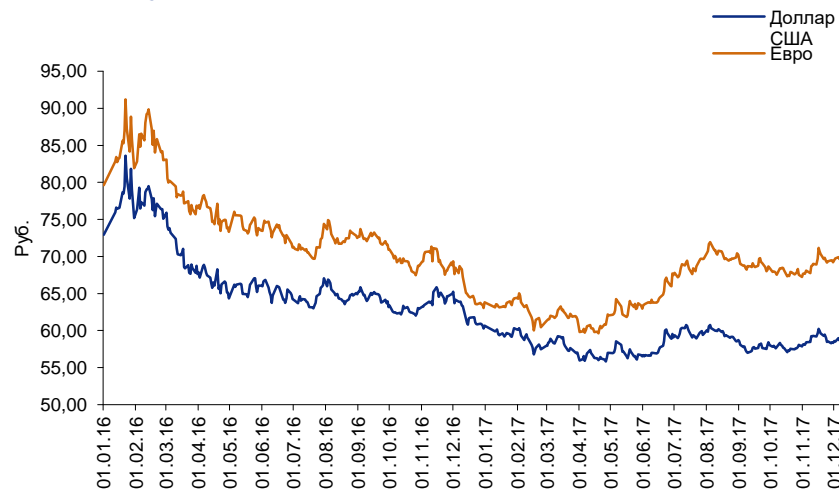
- ▶ Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС) в январе-декабре 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 587,6 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличился на 24,7%
- ▶ Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 130,6 млрд долл. США, что на 26,5 млрд долл. США больше, чем в январе-декабре 2016 г.
- ▶ Экспорт России в январе-декабре 2017 г. составил 359,1 млрд долл. США и по сравнению с январем-декабром 2016 г. увеличился на 24,8%

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



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

Динамика курсов доллара США и евро в 2016-2017 гг.



Источник: Данные ЦБ РФ

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ IHS оценивает в 2017 г. увеличение реальной заработной платы на уровне 4,7% по сравнению с 2016 г.
- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые доходы россиян в январе 2018 г. по сравнению с показателем за аналогичный период предыдущего года не изменились, а по отношению к декабрю 2017 г. снизились на 49,7%
- ▶ В целом в 2017 г. денежные доходы в среднем на душу населения 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%

Валютный курс

- ▶ На 31 декабря 2017 г. курс доллара составил 57,60 руб./долл. США, а курс евро – 68,87 руб./евро. В целом за 2016-2017 гг. произошло укрепление курса национальной валюты, в т.ч. этому способствовало соглашение об ограничении добычи нефти, которое зафиксировало цены на нефтяные ресурсы и соответственно стоимость национальной валюты. В течение 2015 г. ослабление курса рубля, начавшееся в конце 2013 г., продолжалось. По данным Центрального Банка РФ, курс доллара США на 31 декабря 2015 г. составил 72,88 руб./долл. США, а курс евро – 79,70 руб./евро, в то время как в начале 2015 г. курс доллара США составлял 56,24 руб./долл. США, курс евро – 68,37 руб./евро

2017 г. характеризуется постепенной стабилизацией состояния экономики России. Рост национальной экономики вызван относительной стабилизацией цен на нефть, ростом промышленного сектора а так же снижением оттока капитала и укрепления национальной валюты

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

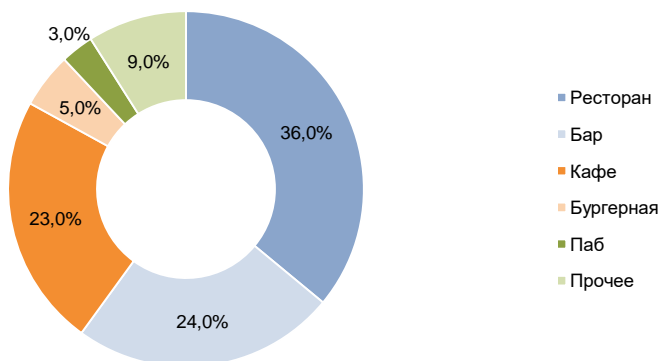
Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (2/2)

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

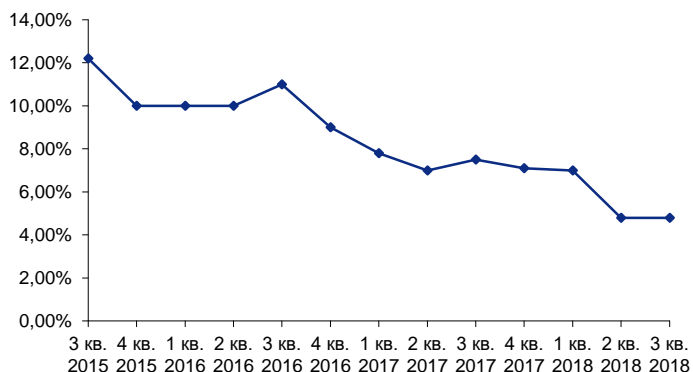
- Для объектов торгового назначения, расположенных в г. Москве основными критериями местоположения являются:
 - ▶ удаленность от станций метро
 - ▶ расположение относительно оживленных улиц (на «красной линии» – проездом и проходном месте, или внутриквартально)
 - ▶ окружение объекта (район застройки)
- 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, открытых в 1–3 кв. 2018 г.



Источник: Colliers International

Динамика среднего уровня вакантности центральных улиц Москвы, %



Источник: Colliers International

Анализ рынка торговых помещений формата street retail г. Москвы

Основные тенденции

- ▶ В 3 кв. 2018 г. пешеходный трафик и выручка ритейлеров вернулись к нормальным сезонным значениям после завершения чемпионата мира по футболу. Вакантность центральных улиц столицы сохранилась на уровне прошлого квартала и составила 4,8%. В отличие от аналогичных периодов трех предыдущих лет, не произошло кратковременного роста вакантности, благодаря отсутствию ремонтных работ в центре Москвы и остаточному эффекту после проведения ЧМ-2018. Что касается динамики вакантности за период с начала кризиса, то за последние три года доля свободных площадей снизилась в 2,5 раза, с 12,2% в 3 кв. 2015 г. до 4,8% в 3 кв. 2018 г.

Предложение

- ▶ По итогам I полугодия 2018 года суммарный объем торговых площадей формата street retail на центральных пешеходных улицах столицах города составил 110,8 тыс. кв. м. Прирост нового предложения за год составил 1,9 тыс. кв. м. Практически все новое предложение пришлось на здание в Столешниковом переулке
- ▶ Также на центральных транспортно-пешеходных и магистральных торговых коридорах города за год объем нового предложения составил 1,4 тыс. кв. м и 2 тыс. кв. м, соответственно. Новое предложение сформировано за счет вывода на рынок помещений, которые ранее не имели отдельного входа с улицы или имели иной вид разрешенного использования согласно законодательству
- ▶ В краткосрочной перспективе ожидается увеличение предложения в Богоявленском переулке, через который проходят пешеходные потоки к парку «Зарядье» и ГУМу. Здания, выходящие фасадной частью на данный торговый коридор, но требующие реконструкции, обладают потенциалом для создания полноценной торговой инфраструктуры. Прогнозируемый объем нового предложения в Богоявленском переулке, по нашим оценкам, составляет порядка 3,5 тыс. кв. м, часть из которых может быть отведена под помещения формата street retail

Спрос

- ▶ Основным драйвером оживления рынка стрит-ритейла стали операторы общепита, на которые пришлось около 34% всех поглощенных свободных площадей за год. Это привело к росту доли общепита в структуре занимаемых площадей по всем типам центральных коридоров. К примеру, на пешеходных улицах доля общепита увеличилась с 40% в 2016 г. до 46% в 2017 г., в районе Патриарших прудов – с 29% до 35% за аналогичный период
- ▶ Увеличение активности и доли операторов общепита в данном сегменте имеет несколько причин, важнейшей из которых является активное развитие культуры питания вне дома. По разным оценкам, доля москвичей, питающихся вне дома, составляет около 10%, что существенно ниже средневропейского показателя 35–40%. Поэтому потенциал роста операторов общепита очень высокий, и в ближайшие годы этот тренд продолжится. Также немаловажную роль сыграла программа реконструкции улиц, в результате которой существенно вырос трафик и посещаемость кафе и ресторанов

- ▶ Активность международных брендов в 2017 г. с точки зрения выхода на российский рынок заметно возросла по сравнению с предыдущим годом, что отразилось и на новых открытиях в стрите – за прошедший год на московский рынок всего вышли 44 международных бренда, 9 из которых открылись в формате street retail. Годом ранее только 4 бренда выбрали встроенные помещения в качестве первого монобрендового магазина в городе

Коммерческие условия

- ▶ По итогам I полугодия 2018 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным в Столешниковом переулке и на улицах Кузнецкий мост, Никольской и Тверской (на участке от ст. м. «Охотный Ряд» до ст. м. «Пушкинская»)
- ▶ В сравнении с I полугодием 2017 года отмечено снижение верхней границы ставки аренды в большинстве ключевых торговых коридоров города. Максимальное падение верхней границы диапазона ставки аренды отмечено на улице Тверской (-20%), Садовом кольце (-17,6%), а также на Кутузовском проспекте (-12%) и улице Арбат (-13%). Только на одной улице – Кузнецкий мост – отмечен рост ставки аренды (+10%)

Прогнозы

- ▶ Реализуемый план городских властей по созданию комфортной городской среды для пешеходов и минимизации автомобильного трафика в центральной части города окажет влияние на дальнейший рост пешеходных потоков. В связи с чем в ближайшей перспективе ожидается, что доля операторов общественного питания в формате street retail будет увеличиваться, а fashion-операторы будут постепенно сокращать свое присутствие. Свободные площади транспортных магистралей постепенно будут сокращаться. Вакантные площади займут ориентированные на потребителей, проживающих в ближайшей доступности, операторы – продукты питания, банки и сервисные услуги

Анализ рынка продажи недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы, проведенный Исполнителем, показал, что стоимость продажи для данных объектов составляет от 19 540 до 270 270 руб./кв. м с НДС. Среднее значение составило 141 431 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 11 280 до 45 000 руб./кв. м/год с НДС. Среднее значение составило 18 076 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
Москва, улица Академика Королева, 13С1	1 476	110 000 000	74 546	https://www.cian.ru/sale/commercial/188944974
Москва, Огородный проезд, 10С6	766	145 120 000	189 402	https://www.cian.ru/sale/commercial/190513771
Москва, Аргуновская улица, 10С2	584	85 000 000	145 548	https://www.cian.ru/sale/commercial/171767562
Москва, Ярославское шоссе, 1АС2	575	22 500 000	39 130	https://www.cian.ru/sale/commercial/188322034
Москва, Рижский проезд, 3	563	45 000 000	79 901	https://www.cian.ru/sale/commercial/161669365
Москва, улица Ротерта, 2	952	89 000 000	93 487	https://www.cian.ru/sale/commercial/169492716
Москва, проспект Мира, 163	878	110 000 000	125 285	https://www.cian.ru/sale/commercial/194334033
Москва, улица Бажова, 4	870	17 000 000	19 540	https://www.cian.ru/sale/commercial/169842215
Москва, улица Сергея Эйзенштейна, 2	500	83 249 871	166 500	https://www.cian.ru/sale/commercial/179661359
Москва, Бутырская улица, 46	555	150 000 000	270 270	https://www.cian.ru/sale/commercial/169109956
Москва, Алтуфьевское шоссе, 64	732	195 000 000	266 393	https://www.cian.ru/sale/commercial/188737780
Москва, улица Суцевский Вал, 5С21	1 085	260 000 000	239 676	https://www.cian.ru/sale/commercial/177855281
Москва, улица Декабристов, 4к1с1	524	49 000 000	93 511	https://www.cian.ru/sale/commercial/162248231
Москва, улица Бажова, 8	665	69 000 000	103 837	https://www.cian.ru/sale/commercial/193550692
Москва, переулок Кучин, 8С2	500	95 000 000	190 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/188639332
Москва, Будаевский проезд, 7К1	754	96 000 000	127 304	https://www.cian.ru/sale/commercial/195847134
Москва, Шенкурский проезд, 2	600	108 000 000	180 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/190264729
Минимальное значение			19 540	
Максимальное значение			270 270	
Среднее значение			141 431	

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения об аренде недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы на Дату оценки						
Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./мес. с НДС	Стоимость, руб./кв. м/год с НДС	Источник		
Москва, Алтуфьевское шоссе, 66С1	591	1 346 796	27 360	https://www.cian.ru/rent/commercial/195870746		
Москва, улица Павла Корчагина, 2	719	675 860	11 280	https://www.cian.ru/rent/commercial/195334994		
Москва, Алтуфьевское шоссе, 22Б	750	750 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/186458090		
Москва, улица Академика Королева, 13С1	1 364	1 364 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/195724871		
Москва, улица Касаткина, 7	540	540 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/194182818		
Москва, проезд 3-й Марьиной рощи, 40С1	700	700 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/163822325		
Москва, Абрамцевская улица, 15С10	670	790 600	14 160	https://www.cian.ru/rent/commercial/174915317		
Москва, улица Летчика Бабушкина, 10/1	547	900 043	19 745	https://www.cian.ru/rent/commercial/188942015		
Москва, проезд Серебрякова, 2к1	547	1 025 625	22 500	https://www.cian.ru/rent/commercial/187141946		
Москва, Бутырская улица, 46С3	699	1 159 175	19 900	https://www.cian.ru/rent/commercial/181493873		
Москва, улица Космонавтов, 4	916	1 199 960	15 720	https://www.cian.ru/rent/commercial/195296720		
Москва, улица Бажова, 4	870	1 300 070	17 932	https://www.cian.ru/rent/commercial/194568733		
Москва, проезд Дежнева, 29К1	1 150	1 725 000	18 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/191253561		
Москва, улица Сущевский Вал, 31С2	1 642	2 846 134	20 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/195765305		
Москва, улица Менжинского, 23К1	1 137	4 262 250	45 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/195732861		
Москва, проспект Мира, 119С55	2 400	6 480 000	32 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/193863446		
Москва, Путевой проезд, 14К2	600	708 000	14 160	https://www.cian.ru/rent/commercial/193134889		
Москва, Алтуфьевское шоссе, 44	765	765 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/165322065		
Москва, Нововладыкинский проезд, 2С2	1 270	1 270 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/191419094		
Москва, переулок Зубарев, 15к1	1 025	1 366 667	16 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/165577353		
Москва, проспект Мира, 101ВС3	730	850 450	13 980	https://www.cian.ru/rent/commercial/190487799		
Москва, проезд 17-й Марьиной рощи, 4к1	613	613 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/188698170		
Москва, Большая Новодмитровская улица, 23С1	515	977 930	22 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/191415528		
Минимальное значение			11 280			
Максимальное значение			45 000			
Среднее значение			18 076			

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	61
Приложения	63

Общий подход к оценке

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

Термины и определения

Общие понятия оценки (ФСО №1)

- ▶ Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
- ▶ Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
- ▶ Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям ФСО №2
- ▶ Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
- ▶ Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

- ▶ Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
- ▶ Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
- ▶ Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость

Термины и определения, используемые в отчете

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

Подходы к оценке (ФСО №1)

- ▶ Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
- ▶ Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
- ▶ Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Виды стоимости (135-ФЗ)

- ▶ Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
 - Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
 - Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
 - Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
 - Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было
 - Платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- ▶ Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
- ▶ Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

Основные этапы оценки (ФСО №1)

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

Теория оценки

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

Затратный подход

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

- ▶ определение износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний
- ▶ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства

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

$$PC = CZU + ZB_{OKC}/Z3_{OKC} * P_{DEV} * (1 - I_{NAK}),$$

$$I_{NAK} = 1 - (1 - I_{FIZ}) * (1 - Y_{FUN}) * (1 - Y_{ECON}),$$

где

PC – рыночная стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CЗУ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

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

P_{DEV} – прибыль предпринимателя

I_{NAK} – накопленный износ объектов капитального строительства

I_{FIZ} – физический износ объектов капитального строительства

Y_{FUN} – функциональное устаревание объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

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

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

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

– Прибыль предпринимателя (P_{DEV})

▶ 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 метода прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

– Накопленный износ объектов капитального строительства (I_{NAK})

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

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

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

– Экономическое (внешнее) устаревание (Y_{ECON}) – 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

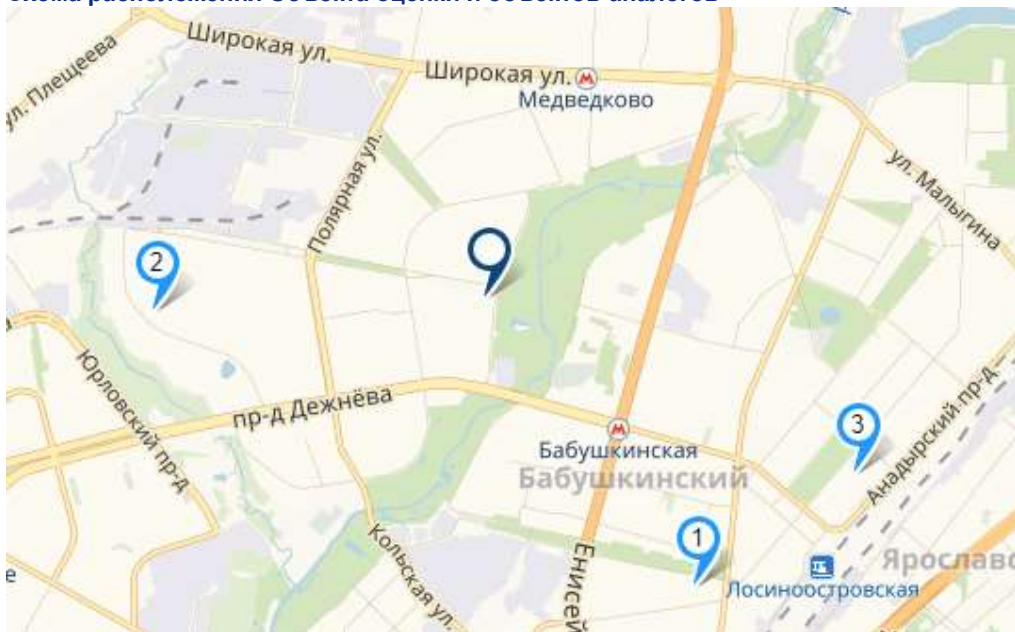
▶ Сравнительный подход

- 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. Искры, д. 1

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

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, ул. Коминтерна, д. 28, корп. 1





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. Искры, д. 1	г. Москва, Ясный проезд, д. 26, корп. 2	г. Москва, ул. Коминтерна, д. 28, корп. 1
Станция метро	метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	метро Бибирево, 2,3 км, более 20 минут пути пешком	метро Бабушкинская, 1,6 км, 19 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	700,0	1 100,0	638,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Арендный бизнес	нет	отсутствует	арендный бизнес	отсутствует
Цена предложения, руб., с НДС		140 000 000	182 000 000	102 000 000
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		200 000	165 455	159 875
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
Этаж расположения		1-й этаж	выше 1-го этажа, 1-й этаж, подвал	1-й этаж
	1-й этаж 1483,3	700,0	542,7	638,0
	выше 1-го этажа, кв. м 105,8	-	55,9	-
	подвал, кв. м 1337,7	-	501,6	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	стихийная
Планировка	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Состояние отделки	хорошее	без отделки	хорошее	без отделки
Дата предложения		текущая	текущая	текущая
Контакты		7 495 150-12-22 Портретный Сергей	7 926 537 14 23 Penny Lane Realty Торговая недвижимость	7 926 537 14 23 Penny Lane Realty Торговая недвижимость
Источник*		http://retail.realtor.ru/moscow/19941/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194941360/	https://www.cian.ru/sale/commercial/179836875/

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		200 000	165 455	159 875
Площадь, кв. м		700,0	1 100,0	638,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 000	165 455	159 875
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 000	165 455	159 875
Особые условия	нет	отсутствует	арендный бизнес	отсутствует
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-	-8,3%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 000	151 766	159 875
Дата предложения	12.11.2018	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		200 000	151 766	159 875
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		179 400	136 134	143 408
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Искры, д. 1, метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, Ясный проезд, д. 26, корп. 2, метро Бибирево, 2,3 км, более 20 минут пути пешком	г. Москва, ул. Коминтерна, д. 28, корп. 1, метро Бабушкинская, 1,6 км, 19 минут пути пешком
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	3,7%	-
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	14,9%
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	700,0	1 100,0	638,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-16,9%	-11,9%	-17,8%
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПСН), торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое	ПСН, торговое
<i>Корректировка тип объекта, %</i>		-	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

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	выше 1-го этажа, 1-й этаж, подвал	1-й этаж
1-й этаж	1 483,3	700,0	542,7	638,0
выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	56	-
подвал, кв. м	1 337,7	-	502	-
цоколь, кв. м	-	-	-	-
Корректировка на этажность, %		-12,9%	0,2%	-12,9%
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	стихийная
Корректировка на наличие парковки, %		-	-	6,0%
Общая корректировка, %		-29,7%	-8,0%	-9,8%
Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торгов)		29,7%	15,7%	51,7%
Сумма корректировок с учетом знаков, %		-47,5%		
Сумма корректировок без учета знаков, %		97,1%		
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб.		129 951	124 645	125 061
Состояние отделки	хорошее	без отделки	хорошее	без отделки
Корректировка, %		6 708	-	6 708
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Корректировка, руб./кв. м с НДС		-	-	-
Корректировка, %		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		136 659	124 645	131 769
Общая корректировка, рассчитанная по модулю		33,1%	15,7%	55,9%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,271	0,569	0,160
Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС	129 038			
Рыночная (справедливая) стоимость руб., с НДС	377 667 593			
Рыночная (справедливая) стоимость руб., без НДС	320 057 000			

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 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 автомобильных 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	700,0	1 100,0	638,0
Удельная цена	0,62	0,74	0,70	0,75
Корректирующий коэффициент		0,83	0,88	0,82
Корректировка на площадь, %		-16,9%	-11,9%	-17,8%

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
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки, так же как и объекты-аналоги №1 и №2 обеспечены парковкой, в то время как объект-аналог №3 не обеспечен таковой, необходимо внести 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. 172, табл. 86, 87). Отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой составляет коэффициент 1,06. К расчетам принято значение по нижней границе интервала средних значений, так как объект-аналог №3 располагает стихийной парковкой. Таким образом, к объекту-аналогу №3 была применена корректировка в размере плюс 6%, рассчитанная следующим образом: $(1,06/1-1)*100\%$

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **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 объекта-аналога №2 отделка в хорошем состоянии, в то время как объекты-аналоги №1 и №3 представлены без отделки, необходимо внести корректировку. Расчет корректировки проводился на основании открытой рыночной информации о ценах на ремонт коммерческих помещений за 1 кв. м. Согласно анализу, проведенному Исполнителем, корректировка на отделку составляет 6 708 руб./кв. м. Подробный расчет корректировки приведен далее

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2018	2019	2020	2021	2022
Условный операционный доход оцениваемого объекта	тыс. руб.	67	102	104	106	108
Условный операционный доход объекта-аналога	тыс. руб.	100	102	104	106	108
Ставка дисконтирования*	%	17,91%				
Период дисконтирования	-	0,06	0,63	1,63	2,63	3,63
Фактор дисконтирования		0,99	0,90	0,76	0,65	0,55
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	66	92	80	69	59
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	99	92	80	69	59
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	366				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	399				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-8,3%				

Источник: Анализ Исполнителя

Расчет корректировки на отделку		
Компания	Источник, контакты	Стоимость работ, руб. с НДС
"Арт Ремонт"	https://art-remont.ru/prices , 7 495 154 73 77	4000
"Триколор"	http://www.remont-skt.ru/services/remont-ofisov/ , 7 495 911-90-11	3000
"Строй-дизайн"	http://stroy-design.net/prays-list-na-remont-ofisov 7 495 798 03 02	5000
"Интер-строй"	http://www.otremontiruem.ru/ 7 495 970 48 70	5000
Среднее значение, округленно		4300
Стоимость материалов	≈56% от стоимости работ, http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2408
Итого, с учетом материалов		6 708

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

Расчет корректировки на отделку

- ▶ Расчет корректировки проводился на основании открытой рыночной информации о ценах на ремонт коммерческих помещений за 1 кв. м, а также о доле стоимости материалов в общей стоимости ремонта

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	выше 1-го этажа, 1-й этаж, подвал	1-й этаж
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	700,0	542,7	638,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	55,9	-
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	501,6	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	0,51	1,00	0,49	1,00
Доля помещений выше 1-го этаже	0,04	-	0,05	-
Доля помещений в подвале	0,46	-	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	0,87	1,00
Корректировка на этажность, %		-12,9%	0,2%	-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 2023 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 49 дней, так как Датой оценки является 12.11.2018 г. Таким образом, прогнозный период длится с 12.11.2018 г. по 31.12.2022 г., постпрогнозный период приходится на 2023 г.

Постпрогнозный период

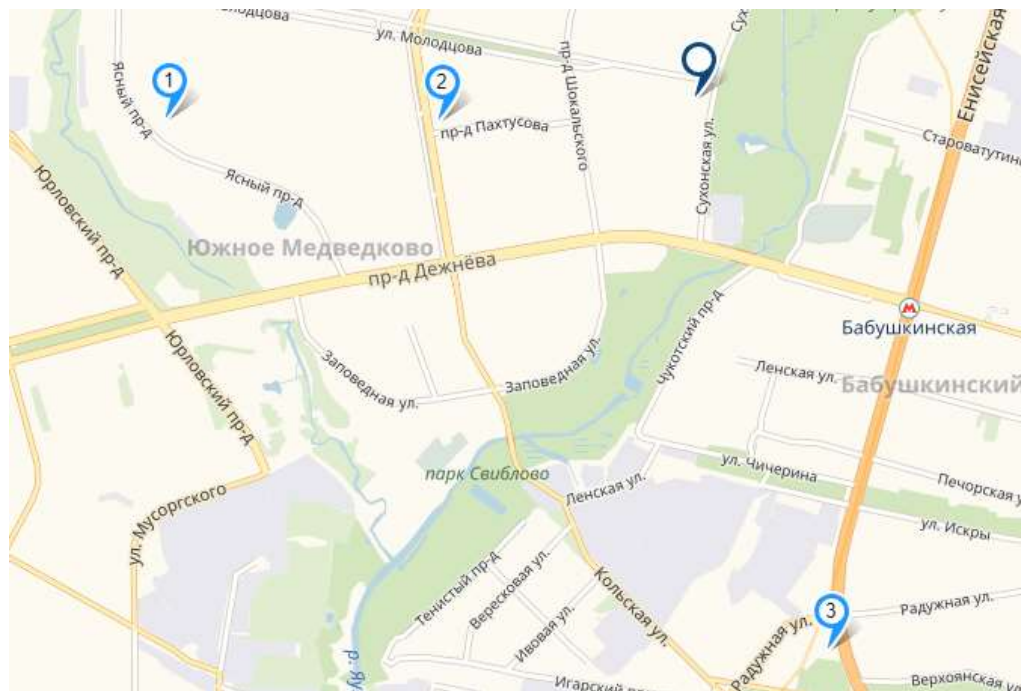
- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 4,0%, согласно прогнозам Министерства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

Общие предположения по оцениваемому объекту

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

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

Схема расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов



Источники: Открытые источники

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

Объект-аналог №1 (метка 1) : г. Москва, Ясный проезд, д. 26, корп. 2





Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, ул. Полярная, д. 14

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, ул. Енисейская, д. 5

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, Ясный проезд, д. 26, корп. 2	г. Москва, ул. Полярная, д. 14	г. Москва, ул. Енисейская, д. 5
Удаленность от метро	метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	метро Бибирево, 2,3 км, более 20 минут пути пешком	метро Бабушкинская, 2,1 км, более 20 минут пути пешком	метро Свиблово, 590 м, 7 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	508,0	283,0	198,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		999 744	500 000	319 968
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		23 616	21 201	19 392
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	508,0	282,8	198,0
	выше 1-го этажа, кв. м 105,8	-	-	-
	подвал, кв. м 1337,7	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	имеется	стихийная	имеется
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Дата предложения	12.11.2018	текущая	текущая	текущая
Контакты		7 929 909-25-88	7 965 333-08-75, 7 495 532-63-73	7 915 039-88-39
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/195247455/	https://www.cian.ru/rent/commercial/192963716/	https://www.cian.ru/rent/commercial/195595848/

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		23 616	21 201	19 392
Площадь, кв. м		508,0	283,0	198,0
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 616	21 201	19 392
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 616	21 201	19 392
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 616	21 201	19 392
Дата предложения	12.11.2018	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		23 616	21 201	19 392
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-9,2%	-9,2%	-9,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		21 443	19 251	17 608
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, метро Бабушкинская, 1,3 км, 15 минут пути пешком	г. Москва, Ясный проезд, д. 26, корп. 2, метро Бибирево, 2,3 км, более 20 минут пути пешком	г. Москва, ул. Полярная, д. 14, метро Бабушкинская, 2,1 км, более 20 минут пути пешком	г. Москва, ул. Енисейская, д. 5, метро Свиблово, 590 м, 7 минут пути пешком
<i>Корректировка, %</i>		3,7%	3,7%	-7,2%
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	508,0	283,0	198,0
<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	508,0	282,8	198,0
	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	стихийная	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	6,0%	-
Наличие рекламного потенциала	имеется	имеется	имеется	имеется
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Общая корректировка, %		3,7%	-	-7,2%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торге)</i>		12,9%	18,9%	16,4%
<i>Сумма корректировок с учетом знаков, %</i>		-3,5%		
<i>Сумма корректировок без учета знаков, %</i>		48,2%		
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб./мес.		22 236	21 161	16 340
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/мес.		22 236	21 161	16 340
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		12,9%	18,9%	16,4%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,405	0,276	0,319
Ставка аренды для помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год, с НДС		19 912		

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://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 линию застройки:** Объект оценки так же как и все объекты-аналоги расположен на 1-й линии застройки, следовательно применение корректировки не требуется
- ▶ **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 обеспечен парковкой так же как и объекты-аналоги №1 и №3, в то время как объект-аналог №2 не обеспечен таковой, 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. 172, табл. 87). Отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене такого же объекта со стихийной парковкой составляет коэффициент 1,06. К расчетам принято значение по нижней границе интервала средних значений, так как объект-аналог №2 располагает стихийной парковкой. Таким образом, к объекту-аналогу №2 была применена корректировка в размере плюс 6%, рассчитанная следующим образом: $(1,06/1-1)*100\%$
- ▶ **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

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 «Смаркетинг» (<https://statirel.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 (12.11.2018 г. – 31.12.2018 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 49 календарных дней (12.11.2018 г. – 31.12.2018 г.) и среднем количестве дней в месяце, уровень недозагрузки в первый прогнозный период составит 100%. Во втором прогнозном периоде уровень недозагрузки составит 30,8% (11,5%+(120 дней - 49 дней)/365 дней)
- ▶ Согласно информации получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г., стр. 40, табл. 10) средний уровень недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов составляет 11,5%. Таким образом, в третьем и последующих прогнозных периодах, а также в постпрогнозный период уровень недозагрузки составит 11,5%

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-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г., стр. 62, табл. 25) средняя величина операционных расходов составляет размере 17,8% от ПВД по мнению оценщиков. К расчету было принято среднее значение 17,8%, 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	44 170 533
Операционные расходы, %	17,8%
Итого операционные расходы	7 862 354,87

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ Операционные расходы (без учета коммунальных платежей) составили 7 862 354 руб. 87 коп. с НДС (44 170 533 руб. * 17,8%)

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

Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом (9/11)

- ▶ 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-26223-ПД, принять за уровень безрисковой ставки, значение доходности рублевых гособлигаций РФ на 08.11.2018 г. (наиболее близкое к дате оценки значение), с датой погашения 28 февраля 2024 г., средняя доходность по ним составила 8,84%
- ▶ 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:

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

где:

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

- ▶ Период экспозиции был определен на основании данных аналитического портала Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1526-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>), согласно которому средние сроки экспозиции торговых помещений г. Москвы лежат в диапазоне от 4 до 9 мес. К расчетам было принято максимальное значение, которое составило 9 мес. (так как объект имеет достаточно большую площадь) В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 6,63%

- ▶ 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 17,91%

Расчет ставки дисконтирования

Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	8,84%
Премия за специфический риск	1,44%
Премия за низкую ликвидность	6,63%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	17,91%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для оцениваемого объекта была определена на основании информации, полученной из различных источников:
- «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», 2017 г., стр. 103, табл. 55, стр. 109, табл. 60. Среднее значение ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 11,45%
- Аналитические материалы компании «Knight Frank» (<https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/ryнок-investitsiy-moskva-iii-kvartal-2018-g-5950.pdf>). Ставка капитализации для торговых объектов в г. Москве составляет 10,0%
- Аналитические материалы компании «NAI Becar» (<https://naibecar.com/upload/iblock/29a/29a2b92fe3639a7478a4ce8f45bbd34c.pdf>). Ставка капитализации для торговых объектов в г. Москве составляет 11,0%
- Аналитические материалы компании «Colliers International» (http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/q3_2018_investment_market_overview_rus.pdf?la=ru-RU). Ставка капитализации для офисно-торговых объектов в г. Москве составляет 10,0%
- Ассоциация «Статриэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1510-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2018-goda>). Ставка капитализации для объектов низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном техническом состоянии составляет 13,0%

Ставки капитализации для универсальных офисно-торговых объектов

Аналитик	Ставка капитализации, %
Лейфер Л.А. "Справочник оценщика недвижимости"	11,45%
Knight Frank	10,00%
Colliers International	10,00%
NAI Becar	11,00%
Ассоциация "Статриэлт"	13,00%
Среднее значение	11,09%

Источники: Анализ Исполнителя

- К расчетам было принято среднее значение, которое составило 11,09%

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:

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R}$$

где:

- С – 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 2022 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	12.11.2018-31.12.2018	2019	2020	2021	2022	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			3,9%	4,0%	4,3%	4,3%	4,0%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	44 170 533	5 929 743	45 893 184	47 728 911	49 781 254	51 921 848	53 998 722
Потери от недозагрузки, %		100,0%	31,0%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		0	31 666 297	42 240 086	44 056 410	45 950 835	47 788 869
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	7 862 355	1 055 494	8 168 987	8 495 746	8 861 063	9 242 089	9 611 773
Чистый операционный доход, руб., с НДС		-1 055 494	23 497 310	33 744 340	35 195 347	36 708 746	38 177 096
Ставка дисконтирования, %		17,91%	17,91%	17,91%	17,91%	17,91%	17,91%
Ставка капитализации, %							11,09%
Темпы роста, %							4,00%
Период дисконтирования		0,07	0,63	1,63	2,63	3,63	4,13
Фактор текущей стоимости		0,9885	0,9014	0,7645	0,6484	0,5499	0,5064
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		-1 043 356	21 180 475	25 797 548	22 820 663	20 186 139	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							88 941 469
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							538 463 977
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							272 678 158
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., с НДС							361 619 627
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС							306 457 000

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	62
Приложения	63

Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

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	320 057 000	0,5	
Доходный	306 457 000	0,5	
Итого			313 257 000

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 12 ноября 2018 г., составила:

313 257 000 (Триста тринадцать миллионов двести пятьдесят семь тысяч) рублей, без НДС, округленно

Приложения	
1. Декларация качества оценки	64
2. Список используемой литературы	65
3. Полисы страхования ответственности, свидетельства о членстве Исполнителя и оценщика в СРО, квалификационный аттестат	66
4. Фотографии Объекта оценки	70
5. Копии предоставленных документов	75
6. Информация из сети Интернет	90

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

Генеральный директор
ООО «Группа Финансового Консультирования»



Ситников А. Д

Оценщик

Сыстерова Н. Н.

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

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

 <p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09918/776/0456/7 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>																																					
<p>г. Москва 17 января 2017 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика в качестве договорное страхование 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 02.11.2015г.; (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимодействующий стороне по настоящему Договору (заявитель и выгодоимец) 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 последнего Договора.</p>																																					
СТРАХОВЩИК	<p>ОАО «АльфаСтрахование» Лицензия СИ № 2239 от «13» января 2016 г. Россовхоз Федерации, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 8. ИНН 77/33669634, ОГРН 770501001 д/с 407018109019000000355 в ОАО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 301018103000000000393, БИК 044525693</p>																																				
СТРАХОВАТЕЛЬ	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования» 115182, г. Москва, ул. Ботаника, д.17, к/с 502 ИНН 77/3545699</p>																																				
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	<p>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.</p>																																				
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	<p>Страховая сумма составляет 500 000 000,00 руб. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (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.</p>																																				
БРАНДИНГ	<p>Брандинг не установлен (отсутствует)</p>																																				
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	<p>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 вноситеми в следующие периоды:</p> <table border="1"> <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 апреля 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 апреле 2019 г.</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>50 000,00</td> <td>Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек</td> <td>20 июля 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> <p>В случае неуплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последующий автоматический досрочно прекращает свои 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 Страхователю часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>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.</p>	№ 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 апреля 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 апреле 2019 г.	7	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 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 апреля 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 апреле 2019 г.																																		
7	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 июля 2019 г.																																		
8	50 000,00	Пятьдесят пять тысяч рублей 00 копеек	20 октября 2019 г.																																		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>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.</p>																																				
СТРАХОВОЙ РИСК	<p>Страховым риском является предположимое событие, на случай наступления которого проводится страхование.</p> <p>По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предположимые Страхователем претензии (иски, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателями) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (иски страхования осуществляется в соответствии с: а. п. 3.1.2 (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 2016 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно); - имеется взаимная временная причинно-следственная связь между действием / бездействием Страхователя при</p>																																				

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>осуществление Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;</p> <p>- требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлено пострадавшим стороной Страхователем в период с 1 января 2016 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.3 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, о наступлении которых возникает обязанность Страхователя произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате осуществления Застрахованной деятельности Страхователем, и возмещать обязанность Страхователя осуществлять выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является возмещение неправожденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страхователем и такие расходы произведены с целью исполнить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>Профессиональная деятельность сотрудника Страхователя, направленные на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>Сотрудником Страхователя признается гражданин - физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности которым не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>						
ИСПОЛНЕНИЕ ДОГОВОРА	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> реальный ущерб, причиненный третьим лицам (выгодоприобретателям); целесообразные расходы по предварительному вынесению постановления 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 причиненного 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. <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>						
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иски третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иски) третьим лицам в трехдневный срок с письменного вида сообщить о событии Страховщику с указанием границ, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: info@alphastrahovanie.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 8.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующем сроки после получения Страхового Акта:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Сумма страхового возмещения, руб.</th> <th>Максимальный срок выплаты (рабочие дни)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>От 40 000 000 до 100 000 000</td> <td>5 (пять)</td> </tr> <tr> <td>От 100 000 000 до 300 000 000</td> <td>10 (десять)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дипломатично и оформляется в Settlement сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается обеими Страхователем и Страховщиком на условиях Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховый акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>	Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)	От 40 000 000 до 100 000 000	5 (пять)	От 100 000 000 до 300 000 000	10 (десять)
Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)						
От 40 000 000 до 100 000 000	5 (пять)						
От 100 000 000 до 300 000 000	10 (десять)						
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	<p>Российская Федерация</p>						
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<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 письменного претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p> <p>1. Заявления Страхователя на страхование ответственности оценщика; 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщика ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</p>						
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»</p>						
СТРАХОВЩИК:	<p>ОАО «АльфаСтрахование»</p>						
в лице Генерального директора Сеничкина Артёма Дмитриевича, действующего на основании Устава	<p>в лице Уполномоченного исполнительного лица Потупанского Александра Николаевича, действующего на основании доверенности №07917116 от «31» октября 2016 г.</p>						

8

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

 <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>	<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) №091R776F05867 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 размером сумм и в пределах ответственности. 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/сторонние стороны по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, 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. ИН44 7713050834, ОГРН 772601091 ИН 407018100130002035 и АО «Альфа-Банк», г. Москва, ул. 30/1018/0300000000093. БИК 044505093.</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 страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
<p>ФРАНШИЗА:</p>	<p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p>
<p>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 23950 руб. Двадцать три тысячи девятьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем зачисления соответствующего первоначального 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 становится досрочно прекращает свое действие со дня следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подлинного документального подтверждения 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 расписании рубри.</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 договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выплатодержателю); Б) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда застрахован по настоящему Договору.</p>
<p>СТРАХОВОЙ РИСК:</p>	<p>Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Риском, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой 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 возмещение которого предъявлены претензии; - требования о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 25 января 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3х лет с даты окончания настоящего Договора.</p>
<p>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</p>	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, изложенных и согласованных в настоящем Договоре и Правилах страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (присяжным Судом/судом) 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 возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (искам, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы признаются с целью отплатить требования (иск, претензия) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.</p>

<p>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление и оценку объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иск о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случае, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
<p>СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ:</p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выплатодержателю); • целесообразные расходы Выплатодержателю по предварительному вынесению обзавещения и ставка возмещения Страхователя, расходы по ведению в судебном порядке дел по предполагаемым страховым случаям (если данные события признаны страховым случаем и возмещению подлежат сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (искам, 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 (или) третьим лицам в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: alo@alfast.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 119182, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. 5 (Пять) рабочих дней с даты получения Страхователем акта. День выплаты страхового возмещения считается днем окончания срока с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</p>	<p>Российская Федерация</p>
<p>ОРДЕРЫ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ:</p>	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страхователя.</p>
<p>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:</p>	<p>Настоящий договор составлен в 2 (Двух) 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: Систерова Наталья Николаевна</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование» и/или Председатель Дирекции №3 Александров Александр Александрович действующего на основании доверенности №0492/14 от 18* декабря 2014 г.</p>

Договор (Первый/Проложенный) - 0901R776F05867



Фасад здания



Фасад здания



Прилегающая территория, парковка



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)



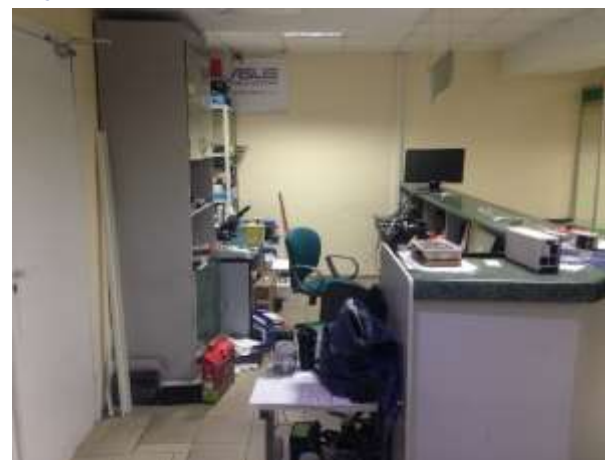
Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (подвал)



Внутренние помещения (1 этаж)



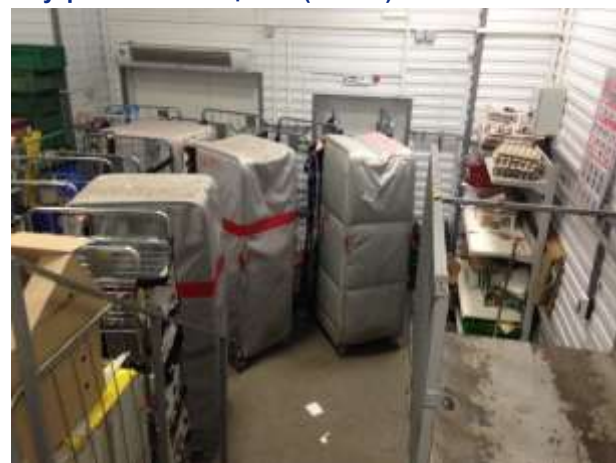
Внутренние помещения (1 этаж)



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

Копии предоставленных документов (2/6)

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРИТОРИАЛЬНОЕ УПВ Северо-Восточное УПВ

ВЫЯЗКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предельный кадастровый номер	-		
Условный номер	23323		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., ул., бульв. и т.п.)	Сухомлинская ул.		
Дом	7А	Корп.	- Строения -
Функциональное наименование	жилое		
Площадь с лоджией, всего (кв.м.) в т.ч. лоджийных клеток технического назначения технического этажа	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: нежилое

Кадастровый номер № -

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

Характеристики объекта недвижимости в соответствии с техническим планом

Инициалы: Фролов Л.С. 19.04.2006 Подпись
Инициалы: Митяева О.Э. 19.04.2006 Подпись



Копии предоставленных документов (3/6)

Северо-Восточное ТВТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Садковская ул., 7А

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

стр. 1
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			308	
	2	служебное	17,1		17,1			308	
	3	служебное	22,2		22,2			308	
	4	служебное	5,9		5,9			246	
	5	служебное	15,3		15,3			308	
	6	служебное	67,1		67,1			308	
	7	служебное	56,9		56,9			309	
	8	служебное	3,6		3,6			308	
	9	кабинет	27,6		27,6			308	
	10	склад	103,1	103,1				308	
	11	пом. подсобное	26,5		26,5			308	
	12	пом. подсобное	8,3		8,3			308	
	12а	пом. подсобное	9,0		9,0			308	
	13	кабинет	22,8	22,8				308	
	14	коридор	20,0		20,0			308	
	15	склад	109,9	109,9				308	
	16	пом. подсобное	28,7		28,7			308	
	17	кабинет	33,8	33,8				308	
	18	коридор	20,4		20,4			308	
	19	коридор	19,0		19,0			308	
	20	коридор	64,0		64,0			308	
	20а	шкаф встроенный	0,6		0,6			308	
	20б	шкаф встроенный	1,1		1,1			308	
	20в	шкаф встроенный	1,2		1,2			308	
	20г	шкаф встроенный	1,4		1,4			308	
	20д	шкаф встроенный	1,1		1,1			308	
	20е	шкаф встроенный	1,2		1,2			308	
	20к	кладовая	4,2		4,2			308	
	20л	шкаф встроенный	0,4		0,4			308	
	20м	шкаф встроенный	0,5		0,5			308	
	21	пом. подсобное	11,1		11,1			308	
	22	камера холодиль.	5,1		5,1			308	
	23	кладовая	8,9	8,9				308	
	24	кухня	26,5	26,5				308	
	25	столовая	65,9	65,9				308	
	26	уборная	1,2		1,2			320	
	27	уборная	1,2		1,2			320	
	28	уборная	1,2		1,2			320	
	29	универсальная	4,8		4,8			320	
	30	уборная	1,4		1,4			320	
	31	уборная	1,1		1,1			320	


По адресу: Садковская ул., 7А

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. лодж. балк.	
	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		





02 22 13 0006434

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.	подк.	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.	подк.	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

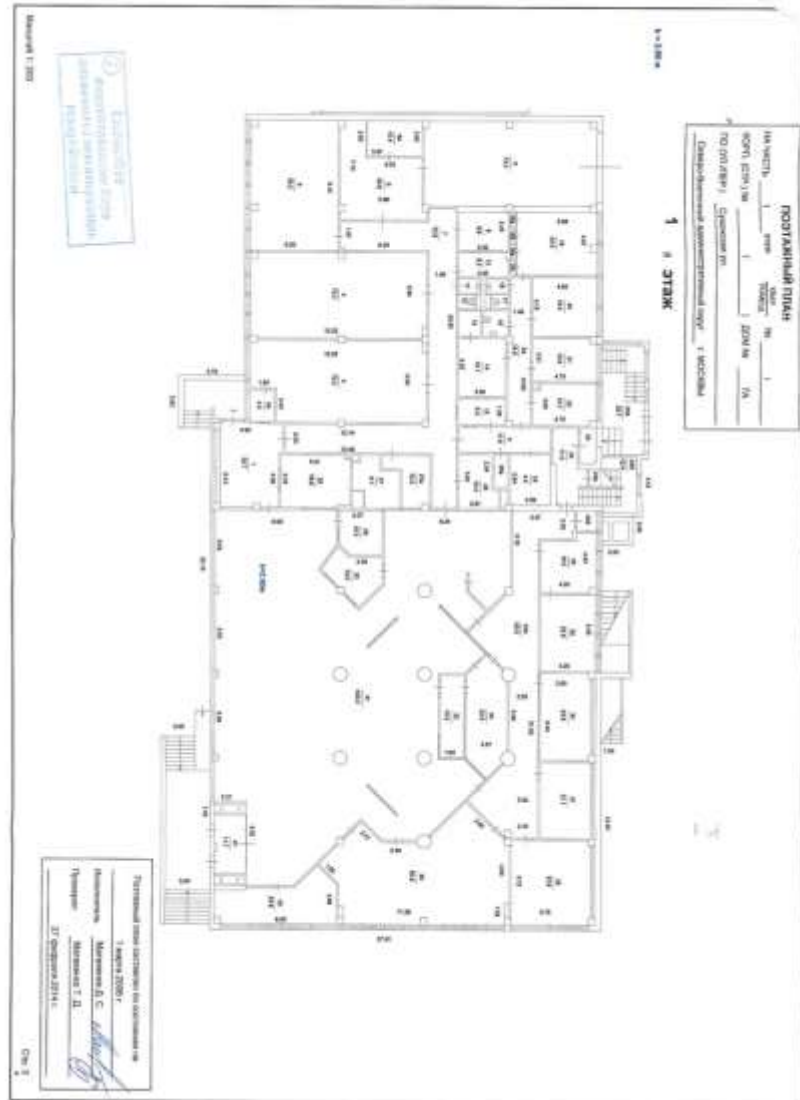
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		
			в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	подк.	балк.	проч.
2	1	лаборатория	37,6	37,6				торгов.
	2а	лаборатория	40,9	40,9				торгов.
	2	коридор	4,5		4,5			торгов.
	2а	пом. подсобное	2,7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

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 2 листов

Бюро Технической инвентаризации Северо-Восточного округа города Москвы

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

Копии предоставленных документов (5/6)





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

3.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 10

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	11,0%	12,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,3%	11,7%	12,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	10,6%	10,1%	11,2%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 11

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	6,1%	16,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,3%	7,0%	17,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	10,6%	5,6%	15,7%

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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококлассная 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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

6.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 60

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,7%	12,2%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	11,5%	12,7%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,3%	11,6%	12,9%

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

Таблица 61

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	8,7%	14,2%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12,1%	9,4%	14,8%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	12,3%	9,5%	15,0%

109

6.1. Текущая доходность на активном рынке

6.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высокотклассная торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

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

Таблица 56

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

103

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

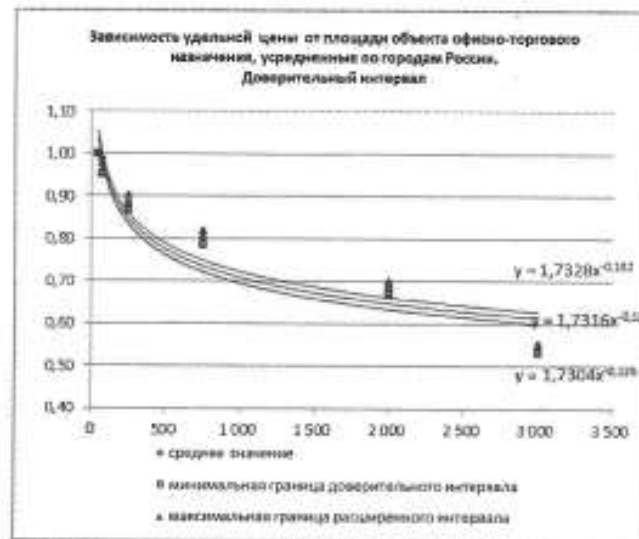


Рис. 48¹²

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

Рынок инвестиций
Москвы

3-й квартал 2018 г.

Свод основных показателей рынка	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 14.09.2018)	7,5%
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2018 г.	+0,25 п.п.
Общий объем инвестиций за 3Q 2018 г., в том числе:	808,5 млн. USD (53 053 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2018 г.	+53% (+62%) ↑
• Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 3Q 2018 г.	608 млн. USD (39 895 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2018 г.	+82% (+82%) ↑
• Объем инвестиций в земельные участки за 3Q 2018 г.	200 млн. USD (13 136 млн. RUB)
Динамика показателя по сравнению с 2Q 2018 г.	+88% (+84%) ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2018 г.	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2018 г.	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2018 г.	0 п.п.

Общая макроэкономическая ситуация

В сентябре цена на нефть Brent достигла четырехклетного максимума. По итогам 3 квартала 2018 среднеквартальная стоимость нефти марки Brent составила 76 \$/баррель (+45% к показателю за 3 кв. 2017). В 4 квартале ожидается коррекция нефтяных котировок под влиянием неопределенности в отношении санкций к Ирану и объемов добычи в США.

В 3Q 2018 рубль продолжил свое ослабление, упав еще на 6% по отношению к доллару по сравнению со 2Q 2018. Общее снижение рубля с начала года составило 20%. Среднеквартальный курс доллара, таким образом, составил 65,60 руб. за доллар.

Динамика среднеквартального курса доллара и цен на нефть

Квартал	Курс доллара (руб./долл. США)	Цена на нефть (\$/баррель)
3Q 2016	45,28	64,65
4Q 2016	51,13	62,99
1Q 2017	54,57	58,75
2Q 2017	56,92	57,38
3Q 2017	57,18	58,97
4Q 2017	61,54	61,44
1Q 2018	67,23	59,86
2Q 2018	74,80	61,94
3Q 2018	75,98	65,60

III КВАРТАЛ 2018 ГОДА | ОБЗОР | Knight Frank

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$728 млн ↑
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
\$52 млн ↑
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
9,25–9,75% ↑
 прогноз до конца 2018 г. ↓
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$486,4 млн ↑
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
\$97,3 млн ↑
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
9,5–10,0% ↑
 прогноз до конца 2018 г. ↓
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$251,2 млн ↑
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК
\$35,9 млн ↑
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ
11,0–11,75% ↑
 прогноз до конца 2018 г. ↓
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости

Источники: по сравнению с показателем в 4-м квартале 2017 г.

Индикатор привлекательности производства (ИПР) - показатель делового оптимизма производителей производства, его падение или рост свидетельствует о снижении деловой активности производителей и делового оптимизма и о падении производственных инвестиций и производстве или росте делового оптимизма и о росте производственных инвестиций и производстве.

Источник: Knight Frank, Евразия. Математическое моделирование динамики 1Q, 2018.

ИССЛЕДОВАНИЕ
Ольга Шеремет
 Директор, Россия и СНГ
olga.sheremet@knightfrank.com

ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ И ИНВЕСТИЦИИ
Илья Рогозин
 Директор
ilya.rogozin@knightfrank.com

+7 (495) 981 0000



Основные индикаторы рынка

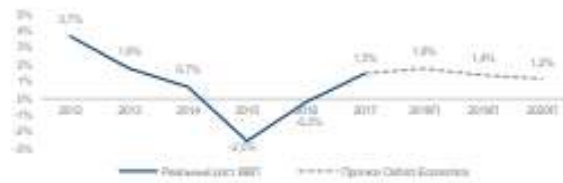
	I кв. 2017	I кв. 2018	2018
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 140	1 320	2 000
Ставки капитализации в Москве, крайний, %			
Офисная недвижимость	9,5-10,1	9-10	9-10
Торговая недвижимость	9,5-10,5	9-10	9-10
Складская недвижимость	12-13	11,5-12,0	11,5-12,0

Макроэкономика

По данным Росстата, рост российского ВВП ускорился до 1,9% от кв II квартала 2018 г. (vs кв 1,2%, IV, ускоренного в январе – марте). Динамика отраслевых показателей в III квартале 2018 г. говорит о замедлении экономического роста. Макроэкономический оптимизм оценивает рост российского ВВП в августе на уровне 1% IV. По итогам 2018 г. ЦБ ожидает рост ВВП в интервале 1,5-2%, Министерство экономического развития – на уровне 1,8%.



Реальный рост ВВП, % от номинального



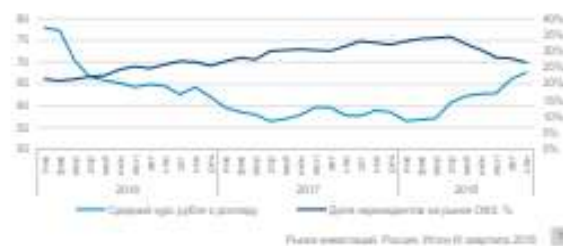
На протяжении III квартала ситуация на валютном рынке характеризовалась повышенной волатильностью вследствие геополитических факторов. В сентябре курс российской валюты достиг максимального значения с марта 2016 г. – 69,90 руб./долл. США. В целях стабилизации курса и его влияния на динамику инфляции в сентябре ЦБ РФ объявил о приостановке закупки валюты на внутреннем рынке.

Наблюдается ускорение инфляции и постепенный ее возврат к целевому ориентиру ЦБ в 4%. По данным Росстата, в сентябре темпы инфляции ускорились до 3,4% в годовом выражении (в августе и июля инфляция составила 3,1% и 2,9% соответственно). Восросшие инфляционные ожидания, повышенная валютная волатильность, новые рекорды авторассовых ценней продуктов оказывают давление на динамику инфляции в ближайшей перспективе, исходя из чего Центробанк впервые с декабря 2014 г. повысил ключевую ставку на 25 б.п. до 7,5%. Прогноз регулятора по инфляции к концу 2018 г. – в диапазоне 3,0-4,2% годовых.

В текущем году средний курс рубля к 10 валютам составил 6,9% от годовых к среднему значению IV квартала, на 12,4% – в годовом выражении к I кварталу 2018 г.



Курс рубля к доллару США и доля недвижимости на рынке CRE



Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

← → ↻ <https://retail.realtor.ru/moscow/19941/> 🔍 ☆ 📄 📱 🌐 🌍 ⋮



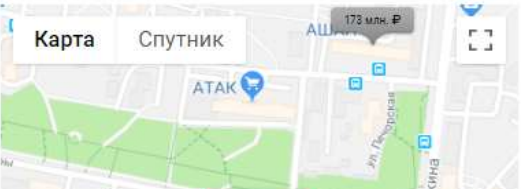
PENNY LANE REALTY
Premier Russian Residential and Commercial Properties

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Новинки Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект

Продажа помещения 700 кв.м. СВАО ул. Искры, 1 **700.00 м²** **140 000 000 ₹**

👁 948 просмотров Лот 19941 ❤ Добавить в избранное 🖨 Версия для печати Цена 200 000 ₹ за м2 [Предложить свою цену](#)

Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Бабушкинская
Расстояние пешком до метро	10 мин.
Расстояние транспортом до метро	3 мин.
Этаж	1
Отделка	без отделки
Район (Округ)	СВАО
Улица	Искры
Высота потолка	4.0 м.
Эл. мощность	200 квт.
Наличие арендатора	С арендатором
Год постройки	2014

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

https://retail.realtor.ru/moscow/19941/

PENNY LANE REALTY
Premier Russian Residential and Commercial Properties

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Новинки Продажа Аренда Арендный бизнес Инвест проект

140 млн. р.

ул. Искры ул. Летчика Баруш

на № 281

Картографические данные Условия использования Сообщить об ошибке на карте

Тип объекта	помещение
Доходность %	12%
Окупаемость	8 лет
Месячный арендный поток	1 400 000 руб.

Продажа ПСН в СВАО - 700 кв.м. (Возможно частями, любые планировки)

Подойдет под Фитнес, Магазин, Банк, Салон красоты, Детский центр, Медицинский центр, Стоматологию, и др.

Продается 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 кВа.

Ведутся переговоры с сетевыми компаниями, потенциальный арендный поток 1 400 000р.

Рассмотрим Ваше ценовое предложение.

Связаться с представителем

Ваше имя * Телефон *

Здравствуйтесь. Меня заинтересовало ваше объявление № 19941 – Продажа помещения 700 кв.м. СВАО ул. Искры, 1 .

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

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода


← → ↻ 🔒 <https://www.cian.ru/sale/commercial/194941360/> 🔍 ☆ 📄 📱 📺 📷 ⋮

4 ноя, 18:02 👁 15 просмотров, 3 за сегодня 👤 Платное

Торговая площадь (С), 1 100 м²

в торговом центре «на Ясном проезде, 26к2»
 Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Ясный проезд, 26К2 [На карте](#)
 🚶 Бибирево · 2 мин. на транспорте

❤ В избранное 🔄 📄 📱 📷 ⚠ Пожаловаться



📷 6 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
1 100 м ²	1 из 2	Свободно	С

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 12055. Арендный бизнес - помещение с универсамом Магнит. Общий арендный поток 1.900.000 руб. в месяц. Договор аренды с универсамом действует с 2016 по 2026 год. Помещение в частной собственности физического лица, упрощенная система налогообложения. 1-й этаж 542,7 м2, 2-й этаж 55,9 м2, подвал 501,6 м2. Детальная информация по телефону. Предложите свою цену.

182 000 000 ₪ ↓

165 455 ₪ за м²
 📧 [Следить за изменениями цены](#)
 Включены НДС

✔ PRO

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
 Агентство недвижимости
 1429 объявлений

+7 926 537-14-23

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

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > СВАО > Лосиноостровский > метро Бабушкинская > улица Коминтерна

4 ноя, 15:20 102 просмотра, 0 за сегодня

Торговая площадь, 638 м²
 Москва, СВАО, р-н Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 28 На карте
 Бабушкинская - 3 мин. на транспорте

102 000 000 ₽
 159 875 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

В избранное

9 фото

Площадь: 638 м² | Этаж: 1 из 22 | Помещение: Свободно

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 19281. ПСН в СВАО Продается помещение свободного назначения под арендный бизнес "Крупная федеральная сеть" арендный поток 820 000 рублей. (Стадия согласования договора) Также данным помещением заинтересованы другие сетевые компании. Помещение на первом этаже жилого дома Бизнес-класса, есть подземный паркинг, удачное расположение, жилой массив. Возможна рассрочка. Документы по запросу, рассмотрим Ваше ценовое предложение.

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
 Агентство недвижимости
 1429 объявлений
 +7 926 537-14-23
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

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/195247455/> 🔍 ☆ 📄 📱 📧 👤 ⋮

Торговая площадь (С), 508 м²

в торговом центре «на Ясном проезде, 26к2»
Москва, СВАО, р-н Южное Медведково, Ясный проезд, 26К2 На карте

❤ В избранное 🔄 📎 📄 📧 ⚠ Пожаловаться



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
508 м ²	1 из 2	Свободно	С

Без комиссии!
Прямая аренда!
Арендные каникулы!
В линии: Пятерочка, Сбербанк, Рандеву, Ашан, Алые паруса.
Реклама на фасаде, витрине!
свободная планировка!
Краткое описание: Съезжает магнит, полностью подготовленное помещение под ведение торговой деятельности, место очень хорошо просматривается.
Помещение будет готово к въезду 15 декабря.
Успейте снять подходящее помещение для Вашего бизнеса! Звоните, оперативный показ!

999 744 ₽/мес. ▾
23 616 ₽ за м² в год
📧 Следить за изменением цены
УСН: без комиссии

PRO
Раиса Мегapolis
Мегapolis Сервис
+7 929 909-25-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

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

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

← → ↻ 🔒 <https://www.cian.ru/rent/commercial/195168635/> 🔍 ☆ 📄 📧 📱 📷 👤 ⋮


Торговая площадь, 198 м²

Москва, СВАО, р-н Бабушкинский, Енисейская ул., 5 На карте

📍 Свиблово - 7 мин. пешком 📍 Бабушкинская - 21 мин. пешком

📍 Ботанический сад - 28 мин. пешком

❤ В избранное ⏪ 📎 📧 📱 ⚠ Пожаловаться



3 фото

Площадь	Этаж	Помещение
198 м²	1 из 12	Свободно

Сдаётся торговое помещение, ул. Енисейская, д. 5. Площадь - 197,8 кв.м, арендная ставка - 320 000 руб в месяц. 1 этаж, 1 линия, витрины, отдельный вход, парковка.

319 968 ₽/мес. ↓

19 392 ₽ за м² в год

✉ Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

✔ PRO

ID 307179

+7 916 974-24-48

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

Написать сообщение

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