



15 ноября 2017 г.
Отчет №20171115-1

ООО «Активо»

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

ООО «Группа Финансового Консультирования»
109147 Москва
ул. Таганская, 17-23

Телефон +7 (495) 660 59 92
Факс +7 (495) 660 59 92 доб. 9
Сайт www.fcg-partners.com



Конфиденциально

15 ноября 2017 г.

Внимание:
Генерального директора ООО «Активо»
Клименко Егора Юрьевича

Уважаемый Егор Юрьевич,

В соответствии с условиями договора на проведение оценки №31012017/9/2 от 31 января 2017 г. и заданием на оценку №4 от 15 ноября 2017 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 15 ноября 2017 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 15 ноября 2017 г., составила:

299 985 000 (Двести девяносто девять миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей, без НДС, округленно

С уважением,
Генеральный директор



Ситников А. Д.

Важное уведомление

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

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

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

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

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

Ваши контактные лица:

Ситников Артем

FCG, Москва

Тел: +7 (495) 660 59 92

Моб: +7 (916) 428 01 71

ASitnikov@fcg-partners.com

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

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	
▶ Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	5
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59

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

Вид стоимости	▶ Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	▶ 15 ноября 2017 г.
Дата осмотра	▶ 15 ноября 2017 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">▶ В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов▶ Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам▶ Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик▶ От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда▶ Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно▶ Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов▶ При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов▶ Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку▶ Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки▶ 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▶ При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, 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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- ▶ Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами
- ▶ Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев
- ▶ Руководствуясь п. 30 Федерального стандарта оценки № 7 (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)») Стороны согласовали, что вид определяемой стоимости по Объекту оценки не будет содержать суждение оценщика о возможных границах интервала в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	
▶ Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59

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 Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (далее СМАО)

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	
▶ Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения	12
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59

- ▶ 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

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
▶ Сведения о заказчике оценки и об оценщике	14
▶ Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	15
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59

Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Активо»:
 - Юридический адрес: 109147, Россия, Москва, ул. Таганская 17-23
 - Почтовый адрес: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, д.8, стр. 1 (Северный блок, 13 этаж, офис № 3)
 - ОГРН: 1157746247724
 - ИНН 7709452909/ КПП 770901001
 - Дата присвоения ОГРН: 22 марта 2015 г.

Реквизиты Исполнителя

- ▶ Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»:
 - Юридический адрес: 117312, Россия, Москва, ул. Вавилова, д. 17, помещение Б2
 - 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

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич – Оценщик
- ▶ Иные сторонние организации и специалисты не привлекались

Подтверждение квалификации оценщика

- ▶ Ситников Артем Дмитриевич:
 - Диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», регистрационный №13142 от 22.10.2008 года выдан Государственным Университетом по Землеустройству
 - Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный №0019/2011, выдан НОУ ДПО «Институт профессионального образования» от 17 ноября 2011 г.
 - Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков и включен в реестр оценщиков 22.04.2011 г. за регистрационным №3317
 - Место нахождения Оценщика: г. Москва, ул. Таганская, д.17-23
 - Ответственность оценщика застрахована: полис №0991R/776/91006/7 от 11.01.2017 г., выдан ОАО «АльфаСтрахование» Срок действия договора с «09» февраля 2017 г. по «08» февраля 2018 г. на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
 - Контактная информация: тел.: +7 (495) 660 59 92, e-mail: Asitnikov@fcg-partners.com
 - Почтовый адрес: г. Москва, ул. Таганская, д. 17-23
 - Стаж работы в области оценки с 2005 г.

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	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
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	17
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59

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	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
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	16
Основные факты и выводы	
▶ Основные факты и выводы	19
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59

<p>Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки</p>	<p>▶ Договор на проведение оценки №31012017/9/2 от «31» января 2017 г. и задание на оценку №4 от 15 ноября 2017 г. между ООО «Активо» («Заказчик», «Компания») и ООО «Группа Финансового Консультирования» («Исполнитель», «Оценщик»)</p>
<p>Порядковый номер отчета и дата составления</p>	<p>▶ Отчет №20171115-1 от 15 ноября 2017 г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</p>	<p>▶ 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</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>▶ 15 ноября 2017 г.</p>
<p>Дата осмотра</p>	<p>▶ 15 ноября 2017 г.</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке</p>	<p>▶ Не применялся</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке</p>	<p>▶ 314 590 000 (Триста четырнадцать миллионов пятьсот девяносто тысяч) рублей, без НДС</p>
<p>Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке</p>	<p>▶ 290 248 000 (Двести девяносто миллионов двести сорок восемь тысяч) рублей, без НДС</p>
<p>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</p>	<p>▶ В результате выполненных работ, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на 15 ноября 2017 г., составила: 299 985 000 (Двести девяносто девять миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей, без НДС, округленно</p>

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

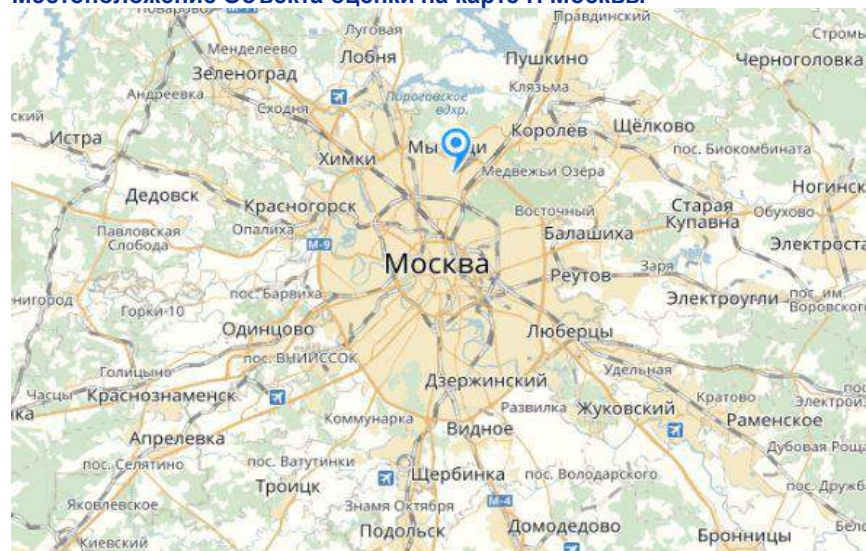


Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

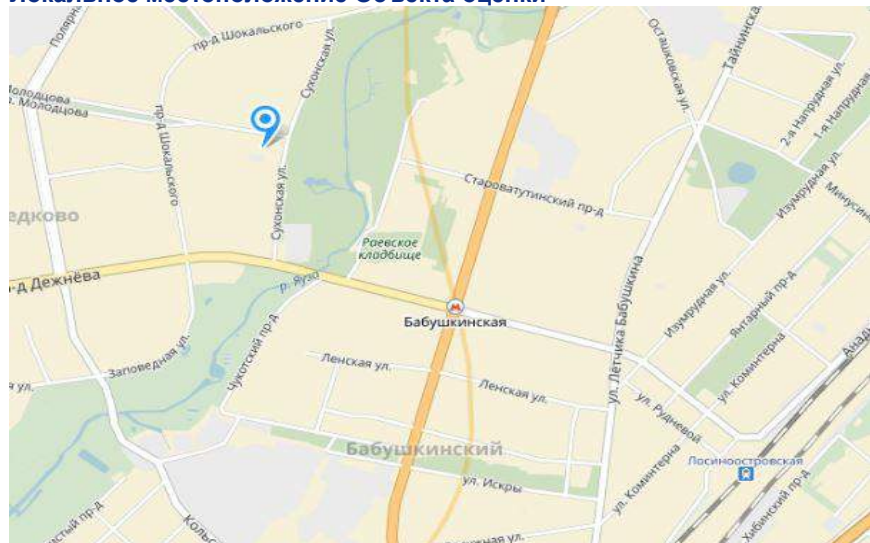
	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
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	16
Основные факты и выводы	18
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	22
▶ Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	24
▶ Анализ наилучшего и наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки	25
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59

Местоположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: Открытые источники

Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: Открытые источники

Описание Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является 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
 - Оцениваемый объект 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 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 оцениваемого объекта находятся остановки общественного транспорта
 - Окружающая застройка – жилая, торговая, общественно-деловая, парковая зона
 - Перед фасадом здания, в котором находится оцениваемое помещение, имеется открытая парковка
 - Местоположение Объекта оценки можно охарактеризовать как хорошее
- ▶ Основные характеристики здания, в котором расположено оцениваемое помещение
 - 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	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	Общество с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР", ОГРН: 1027739279369, дата присвоения ОГРН: 06.07.1995 г.
Свидетельство о государственной регистрации права	серия 77-АГ №718282 от 01.08.2006 г.
Кадастровый (условный) номер	77:02:0004008:4817
Существующие ограничения (обременения) права	аренда, ипотека

Источник: Анализ Исполнителя

- ▶ На Дату оценки Объект оценки эксплуатируется в качестве торгового помещения. По данным визуального осмотра, выявлено, что помещение занимают несколько арендаторов: магазин компьютерной и оргтехники, зоомагазин, тренажерный зал
- ▶ Объект оценки расположен на двух смежных земельных участках, принадлежащих собственнику на правах аренды: земельный участок площадью 2 836,0 кв. м находится в долгосрочной аренде (договор аренды №М-02-012804 от 28.12.1998 г.), земельный участок площадью 642,0 – в краткосрочной аренде (договор аренды №М-02-510955 от 22.06.2005 г.). Таким образом, общая площадь земельного участка составляет 3 478,0 кв. м
- ▶ 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:

- ▶ Свидетельство о регистрации права собственности: серия 77-АГ №718282 от 01.08.2006 г.
- ▶ Выписка из ЕГРН на помещение №77/100/315/2017-1133 от 17.04.2017 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.
- ▶ Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-02-012804 от 28.12.1998 г.
- ▶ Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №М-02-510955 от 22.06.2005 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 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 торгового помещения. По данным визуального осмотра, выявлено, что помещение занимают несколько арендаторов: 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 торгового помещения

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	
▶ Обзор макроэкономической ситуации в России	27
▶ Краткая характеристика г. Москвы	30
▶ Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
▶ Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	33
▶ 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	35
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59

Динамика основных макроэкономических показателей России в 2016-2021 гг.

Экономические показатели	2016 (Ф)	2017П	2018П	2019П	2020П	2021П
Индекс потребительских цен*	7,0%	4,1%	4,1%	4,9%	4,3%	4,6%
Индекс цен производителей*	4,1%	10,8%	5,3%	5,3%	4,2%	4,0%
Рост среднемесячной номинальной заработной платы	8,0%	7,2%	8,0%	7,4%	6,5%	6,5%

Источник: EIU, анализ FCG

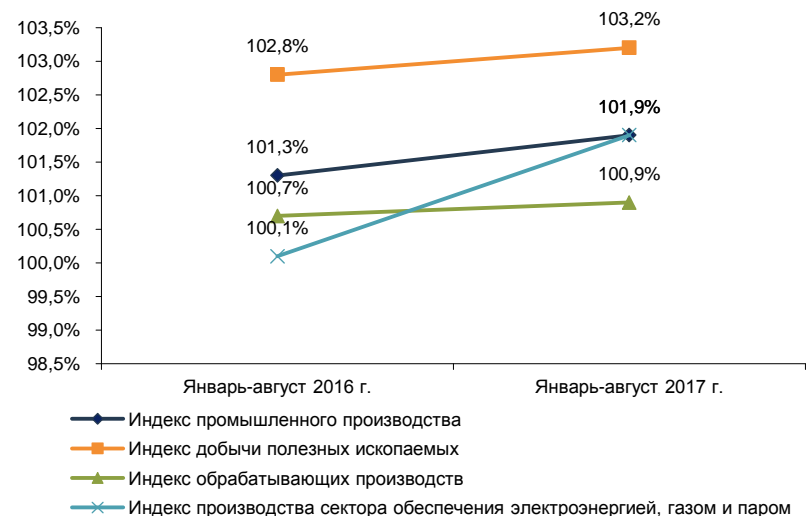
Примечание: Ф – факт, П- прогноз

Общая информация

- ▶ Российская экономика постепенно выходит из рецессии и в краткосрочной и среднесрочной перспективе вступает в фазу медленного роста. По данным Минэкономразвития, рост ВВП России за январь-август 2017 г. составил 1,7%. Во многом на рост ВВП в августе повлиял рост промышленного производства благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей, рост потребления, а также активный рост сельскохозяйственного производства в результате уборочной кампании и продолжающийся рост инвестиций в основной капитал
- ▶ По данным Information Handling Service (IHS), в 2017 г. реальный рост ВВП России продемонстрирует рост на 1,7% по сравнению с 2016 г. и в номинальном выражении составит 1,53 трлн долл. США. Ключевыми драйверами роста российской экономики выступает рост внутреннего потребления
- ▶ В ближайшей перспективе прогнозируется сокращение инфляции на фоне сдержанного потребительского спроса и общего замедления роста цен. Согласно базовому сценарию прогноза социально-экономического развития МЭР, инфляция за 2017 г. составит 4%. Низкому уровню инфляции также способствовала стабилизация обменного курса, динамика которого, как ожидается, в ближайшем будущем будет связана с мировыми ценами на сырую нефть
- ▶ Снижение цен на энергоносители за последние несколько лет существенно сократило экспортные поступления федерального бюджета и обусловило бюджетный дефицит в 2016 г. на уровне более 3% от ВВП. В 2017 г. этот показатель снизился и к концу 1 пол., по данным IHS, составил 2,1% от ВВП. Сокращение было вызвано дополнительными доходами от экспорта энергоресурсов, цены на которые демонстрируют постепенный рост

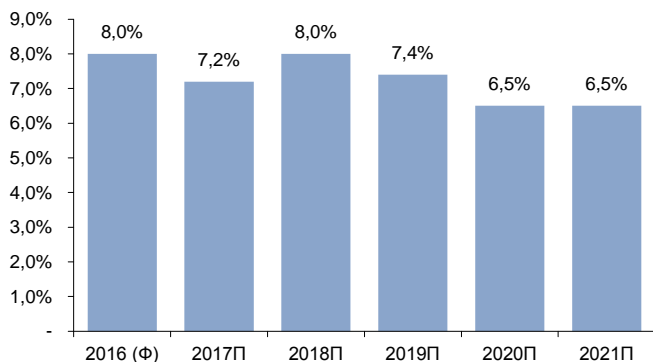
- ▶ В ноябре 2016 г. с целью обеспечения роста нефтяных цен страны-члены ОПЕК приняли меры по заморозке добычи нефти на уровне 32,5 млн. баррелей в сутки, что привело к стабилизации цен на нефть в декабре 2016 г. на уровне 52,08 долл. США за баррель. В мае 2017 г. было принято решение продлить соглашение ещё на 9 месяцев – до конца марта 2018 г. По оценкам Минэнерго России, дополнительные доходы российского бюджета от сделки по сокращению добычи нефти составляют от 700 млрд руб. до 1 трлн руб.
- ▶ Несмотря на экономические санкции и сложную политическую обстановку, в июне 2017 г. Минфин РФ произвёл размещения суверенных облигаций на сумму 3 млрд долл. США: десятилетние облигации на 1 млрд с доходностью на уровне 4,25% и тридцатилетние облигации на 2 млрд долл. США с доходностью 5,25%. В 2016 г. также было проведено размещение облигаций на сумму 3 млрд долл. США. Ожидается, что в ближайшей перспективе Минфин продолжит подобные размещения для финансирования дефицита бюджета
- ▶ Важным моментом, оказывающим существенное влияние в течение последних лет на финансовую систему РФ, стал процесс изъятия лицензий у неэффективных банков ЦБ РФ, в результате которого в январе-декабре 2016 г. было отозвано 97 банковских лицензий. За январь-сентябрь 2017 г. было отозвано более 50 лицензий. По заявлениям главы ЦБ РФ, в среднесрочной перспективе данный процесс продолжится. Также, громким событием банковского сектора в 2017 г. стала санация «ФК Открытие» и Бинбанка через Фонд консолидации банковского сектора (ФКБС). Согласно заявлениям регулятора, обе организации будут преобразованы в единую структуру, которая после санации, скорее всего, будет продана через размещение на бирже
- ▶ Номинальный объем инвестиций в основной капитал в 2016 г. составил 14,6 трлн руб., что на 5,3% выше показателя 2015 г.
- ▶ За 1 пол. 2017 г. совокупные инвестиции в основной капитал составили 5,7 трлн руб., что на 4,8% выше, чем за аналогичный период 2016 г. Наиболее существенный прирост инвестиций в основной капитал 1 пол. 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. был продемонстрирован в секторе добычи полезных ископаемых и составил 7%, а также в секторе торговли и ремонта, где прирост составил 8,6%
- ▶ Как отмечает Минэкономразвития, данные за август указывают на продолжение роста инвестиций в основной капитал более умеренными темпами. Годовые темпы роста инвестиций во 2 пол. 2017 г., вероятно, будут уступать показателям января-июня, когда показатель повысился на 4,8%, за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 г. (в 3 квартале 2016 г. рост составил 0,5% в годовом выражении после сокращения на 1,4% в 1 пол. 2016 г.)

Индекс производства



Источник: Федеральная служба государственной статистики, анализ FCG

Прогноз роста номинальной среднемесячной заработной платы в России в 2016-2021 гг.



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

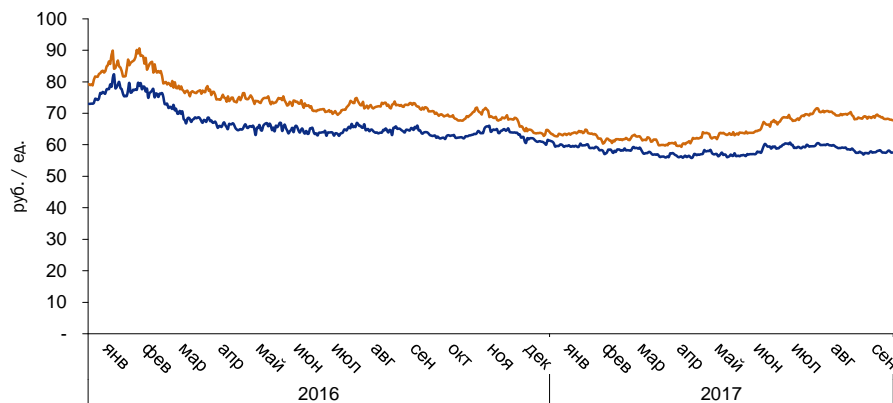
Промышленное производство

- ▶ В 1 пол. 2017 г. наблюдается позитивная динамика темпов роста промышленного производства. Рост промышленного сектора ускорился на 3,8% г/г в апреле-июне после 0,3% г/г в 1 квартале 2017 г. По данным IHS, в августе 2017 г. рост промышленного производства составил 1,5% г/г. Тем не менее, несмотря на общее улучшение макроэкономической ситуации, прогнозы по темпам роста промышленного производства остаются довольно консервативными: по прогнозам IHS, в 2017-2018 гг. средний темп роста промышленного производства составит 2,9%
- ▶ По данным Федеральной службы государственной статистики индекс цен производителей в августе 2017 г. достиг значения 102,4% по отношению к декабрю 2016 г. Ключевыми драйверами роста выступили цены таких как отраслей, как добыча полезных ископаемых – 106,7%, а также сектор водоснабжения – 110%. Наиболее слабое ценовое изменение претерпел сектор обрабатывающих производств, где индекс цен на конец августа по отношению к декабрю 2016 г. составил 100,7%
- ▶ Индекс промышленного производства России за январь-август 2017 г. вырос по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. и составил 101,9%. Объем добычи полезных ископаемых продемонстрировал рост и составил 103,2%. Индекс обрабатывающих производств за этот же период показал незначительный рост и составил 100,9%
- ▶ По данным Минэнерго потребление электроэнергии в Единой энергосистеме России в июле 2017 г. составило 76,9 млрд кВт ч, что на 1,7 % больше объема потребления за июль 2016 г. Потребление электроэнергии в июле 2017 г. в целом по России составило 78,2 млрд кВт ч, что на 0,9 % больше, чем в июле 2016 г. Основную нагрузку по обеспечению спроса на электроэнергию в ЕЭС России в июле 2017 г. несли тепловые электростанции (ТЭС), выработка которых составила 40,7 млрд кВт ч, что на 4,4 % меньше, чем в июле 2016 г. Выработка ГЭС за тот же период составила 17,1 млрд кВт ч (на 1,9 % больше уровня 2016 г.), выработка АЭС – 15,7 млрд кВт ч (на 13,4 % больше уровня 2016 г.), выработка электростанций промышленных предприятий – 4,3 млрд кВт ч (на 3,1 % больше уровня 2016 г.)

Реальные располагаемые доходы населения

- ▶ По оценке Федеральной службы государственной статистики, реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в августе 2017 г. снизились на 0,3% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в январе- августе 2017 г. - на 1,2%
- ▶ В августе 2017 г. денежные доходы населения сложились в сумме 4 613 млрд руб. и увеличились по сравнению с августом 2016 г. на 3,4%, денежные расходы населения составили 4 576 млрд руб. и увеличились на 2,5%. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 0,8%
- ▶ Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в августе 2017 г., по оценке, составила 38 040 руб., и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в январе-августе 2017 г. - на 7,2%

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



Источник: Данные ЦБ РФ, анализ FCG

— Доллар США — Евро

Валютный курс

- Средний курс доллара за январь-сентябрь 2017 г. составил 58,28 руб./долл. США, а курс евро – 64,9 руб./евро. В целом за 2017 г. произошло укрепление курса национальной валюты, этому во многом способствовало соглашение об ограничении добычи нефти, которое зафиксировало цены на нефтяные ресурсы и соответственно стоимость национальной валюты
- В настоящий момент курс рубля активно поддерживается позитивной статистикой по росту ВВП и низкой инфляции
- Кроме того, по мнению экспертов, на падение стоимости национальной валюты повлиял отток капитала из страны, снижение мировых цен на нефть, санкции со стороны США, Евросоюза, Канады, Швейцарии и других стран, а также ухудшение оценки долгосрочных перспектив российской экономики

Платежный баланс

- Согласно данным Федеральной таможенной службы (ФТС) положительное сальдо торгового баланса РФ в за 1 пол. 2017 г. составило 66,8 млрд долл. США, что на 15,9 млрд долл. США больше по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.
- Экспорт России в 1 пол. 2017 г. составил 168,6 млрд долл. США и по сравнению с 1 пол. 2016 г. увеличился на 28,7%

- Основой российского экспорта в 1 пол. 2017 г. в страны дальнего зарубежья традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта в эти страны составил 66,6% (в 1 пол. 2016 г. – 62,3%). По сравнению с январем-июнем 2016 г. стоимостный объем топливно-энергетических товаров возрос на 38,3%, а физический – на 3,6%. Среди товаров топливно-энергетического комплекса возросли физические объемы экспорта угля каменного на 10,5%, газа природного – на 9,7%, дизельного топлива – на 4,0%, нефти сырой – на 1,5%. Вместе с тем снизились физические объемы экспорта бензина автомобильного на 25,5%, керосина – на 15,5%
- В товарной структуре импорта из стран дальнего зарубежья на долю машин и оборудования в 1 пол. 2017 г. приходилось 50,1% (в 1 пол. 2016 г. – 47,2%). Возрос стоимостный объем ввоза этой продукции по сравнению с январем-июнем 2016 г. на 34,6%. Стоимостный объем поставок средств наземного транспорта, кроме железнодорожного возрос на 42,4%, механического оборудования – на 34,8%, электрического оборудования – на 24,6%, инструментов и аппаратов оптических – на 21,3%. Физический объем импорта легковых автомобилей снизился на 9,8%, а грузовых автомобилей – возрос на 39,1%
- По данным таможенной статистики в 1 пол. 2017 г. внешнеторговый оборот России составил 270,4 млрд. долларов США и по сравнению с 1 пол. 2016 г. увеличился на 28,1%
- В страновой структуре внешней торговли России ведущее место занимает Европейский Союз, как крупнейший экономический партнер страны. На долю Европейского Союза в январе-июне 2017 г. приходилось 43,9% российского товарооборота (в январе-июне 2016 г. – 43,7%), на страны СНГ – 12,3% (12,4%), на страны ЕАЭС – 8,7% (8,7%), на страны АТЭС – 30,1% (29,0%). Основными торговыми партнерами России в январе-июне 2017 г. среди стран дальнего зарубежья были: Китай, товарооборот с которым составил 38,4 млрд долл. США (135,4% к январю-июню 2016 г.), Германия – 22,9 млрд долл. США (124,2%), Нидерланды – 20,6 млрд долл. США (133,2%), Италия – 11,2 млрд долл. США (122,2%), США – 10,7 млрд долл. США (122,1%), Республика Корея – 9,8 млрд долл. США (149,6%), Турция – 9,3 млрд долл. США (127,5%), Япония – 8,4 млрд долл. США (114,9%), Польша – 7,6 млрд долл. США (137,4%), Франция – 7,1 млрд долл. США (124,1%)

1 пол. 2017 г. характеризуется ростом чистого экспорта, положительной динамикой цен на нефть и, как следствие, укреплением курса национальной валюты. Рост ВВП, а также инфляционное таргетирование создают предпосылки для стабилизации макроэкономических условий в России

Герб Москвы



Источник: Открытые Источники

Схема г. Москвы



Источник: Открытые Источники

Основная информация

- ▶ г. Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит
- ▶ Площадь: 2 562 кв. км
- ▶ Население: 12 380 664 чел. (на 2017 г.)
- ▶ Плотность: 4 833,36 чел./кв. км
- ▶ Географическое положение: г. Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности, Москворецко-Окской равнины и Мещерской низменности
- ▶ Климат: умеренно континентальный
- ▶ Рельеф: преимущественно равнинный

Экономика

- ▶ г. Москва – крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны
- ▶ В г. Москве сосредоточено около половины банков и крупнейших компаний из числа зарегистрированных в России, большинство компаний имеют в г. Москве центральные офисы
- ▶ В 1 кв. 2017 г. оборот оптовой торговли в сопоставимых ценах по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. увеличился на 2,9%. Основные причины – рост экспорта минеральных продуктов, а также увеличение продаж фармацевтической продукции на 16% и легковых автомобилей на 13%. Снижение оборота розничной торговли составило 1,6% в сопоставимых ценах
- ▶ Общее количество действующих индивидуальных предпринимателей с 1 кв. 2016 г. увеличилось на 10,3%. Общее количество действующих юридических лиц уменьшилось на 14,2% в результате проведения налоговыми органами мероприятий по борьбе с фирмами-однодневками
- ▶ Москва продолжает оставаться главным российским центром притяжения инвестиций. Объем инвестиций в основной капитал увеличился в 1 кв. 2017 г. на 28,6% при росте инвестиций по стране в целом на 2,3%. Объем инвестиций в основной капитал на 1 кв. 2017 г. составил 280 млрд руб.

Транспорт

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

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Ценообразующие факторы

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

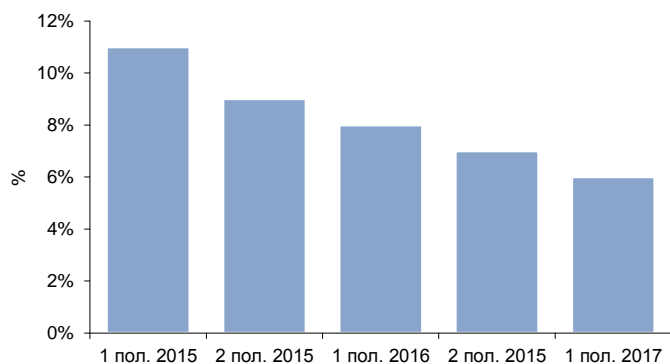
- Условия финансирования, особые условия. Такой ценообразующий фактор, как «условия финансирования» предполагает, что стоимость оцениваемого объекта будет зависеть от того, какие условия финансирования сделок подразумеваются. Условия финансирования для рынка отношений между покупателем и продавцом могут быть типичные (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи) или нетипичные (продажа в кредит). Так как сделки по объектам-аналогам реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи, то условия сделки являются типичными и значение данного фактора равно 0%
- Условия рынка (изменение цен во времени). Данный ценообразующий фактор отражает зависимость стоимости объекта от времени сделки в широком контексте. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. На российском рынке недвижимости влияние фактора времени на динамику сделок весьма существенное. Для выявления посредством корректировки цен продаж объектов-аналогов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных объектов, различающихся лишь датой продажи. Объекты-аналоги, используемые при определении стоимости оцениваемого объекта экспонировались на Дату оценки, в связи с чем влияние данного фактора не выявлено и корректировка на изменение цен во времени не проводилась
- Условия рынка (отличие цены предложения от цены сделки). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 263, табл. 169), средняя величина скидки при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет минус 10,2%, при аренде среднее значение - минус 8,4%
- Местоположение. Местоположение недвижимости оказывает непосредственное существенное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход

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

Источник: Анализ Исполнителя

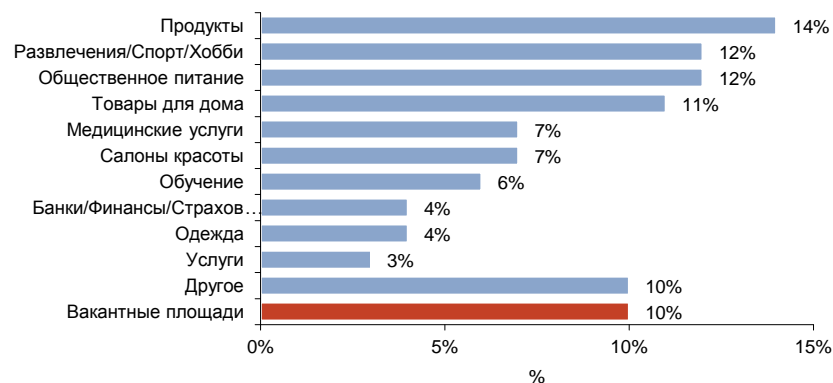
- Для объектов торгового назначения, расположенных в г. Москве основными критериями местоположения являются:
 - ▶ удаленность от станций метро
 - ▶ расположение относительно оживленных улиц (на «красной линии» – проездном и проходном месте, или внутриквартально)
 - ▶ окружение объекта (район застройки)
- Площадь объекта. Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Данная корректировка рассчитывалась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 180)
- Остальные ценообразующие факторы описаны в соответствующих разделах Отчета

Динамика вакантности помещений формата street-retail



Источник: Аналитические материалы Zdanie.info (<https://zdanie.info>)

Структура профилей арендаторов в спальнях районах г. Москвы по доле занимаемой площади



Источник: Knight Frank

Анализ рынка помещений формата street-retail в г. Москве

Основные тенденции

- ▶ Определяющее влияние на рынок коммерческой недвижимости в 2017 г. по-прежнему оказывает экономическая ситуация. Эксперты рынка недвижимости сходятся во мнении, что на начало 2017 г. рынок коммерческой недвижимости находится в стагнации. Дальнейшего снижения цен не произойдет (возможны незначительные колебания, обусловленные изменениями в структуре предложения), но предпосылок для активного роста также нет
- ▶ Knight Frank прогнозирует начало возвращения долларовых ставок аренды на 2017 г. На рынке офисов, быстрее всего реагирующем на изменение рыночной конъюнктуры, уже отмечено уменьшение количества сделок по пересогласованию арендных договоров. В условиях стабилизации рубля, в скором времени арендаторам будет выгоднее вернуться к долларovým ставкам
- ▶ В феврале 2017 г. прошла четвертая волна принудительного сноса самостроя, начавшаяся в 2016 г., в результате которой было снесено около 130 000 кв. м ликвидных площадей, что сопоставимо с ТРЦ Vegas на Каширском шоссе или ТРЦ Columbus. Как итог, вырос спрос на возведенные законно помещения около станций метро в зонах сноса
- ▶ Структура рынка street-retail спальных районов Москвы практически не изменилась: лидирующим по занимаемому объему площадей по-прежнему остается профиль «продукты» (14%). Среди торговых профилей, занимающих значительную долю площадей на улицах спальных районов Москвы, можно указать «товары для дома», «общественное питание» и «развлечения/ спорт/ хобби»

Предложение

- ▶ Эксперты CBRE (<http://www.cbre.ru>) не прогнозируют значительного притока предложения новых вакантных объектов формата street-retail, так как в основном рост предложений относится к офисным помещениям
- ▶ Текущее предложение помещений формата street-retail характеризуется высокой долей предложений с имеющимися арендаторами, являющихся продажей уже готового бизнеса
- ▶ По прогнозу аналитиков, после третьего этапа реконструкции улиц в 2017 г. ожидается дальнейшее сокращение предложения за счет возобновления интереса арендаторов и покупателей к помещениям на реконструированных улицах. Однако сдерживающим фактором в этом процессе будет ограниченное предложение ликвидных помещений
- ▶ По данным брокера недвижимости RRG (<http://rrg.ru>), объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца на сентябрь 2017 г. увеличился по сравнению с августом 2017 г. на 6% по количеству и на 41% - по общей площади

Спрос

- ▶ Арендаторы продуктового профиля (24% от совокупного спроса) стали все чаще открываться в уменьшенном формате около 150-200 кв. м. Можно выделить следующие причины:

Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость (2/2)

- ритейлеры подстраиваются под рынок, на котором сейчас мало помещений от 1 000 кв. м до 1 500 кв. м
- ориентация под поведение покупателей, которые все чаще стали пользоваться магазинами в шаговой доступности. В них удобно зайти после работы, потратив минимальное количество времени на покупки. Так, например, «Азбука вкуса» и «Перекресток» все чаще наряду с большими форматами рассматривают и маленькие (для «AB Daily» и экспресс-форматов «Перекрестка» соответственно)

► Помещения, расположенные в спальных районах г. Москвы, в первую очередь пользуются спросом у операторов, работающих в ценовых сегментах «средний» и «ниже среднего», поэтому здесь в основном открываются сетевые операторы с монопродуктовыми концепциями (специализация на мясной, рыбной, молочной продукции) или дискаунтеры

► Некоторые собственники, чувствуя спрос со стороны небольших форматов, сдают помещения нескольким мелким арендаторам. Это имеет смысл, если в результате собственник получит больший доход и не боится риска того, что придется чаще менять своих арендаторов. Иногда собственники делают один общий вход и небольшую общую зону

► Многие аптеки (4% запросов), наоборот, начинают увеличивать свои форматы. Появляются так называемые дрогери-сторы – небольшие магазины у дома на базе аптек, ассортимент которых включает непродовольственные товары, парфюмерию, косметику, товары для дома и пр. площадью около 350-400 кв. м. Одна из причин заключается в том, что таким образом аптеки стремятся увеличить свои продажи в условиях высококонкурентного рынка. Также аптеки стали более избирательно подходить к выбору помещений, так как сейчас рынок перенасыщен, спрос уменьшился, и аптеки могут позволить себе выбрать лучшие условия из имеющегося предложения

► Салоны связи (4% от общего спроса) уже практически не ищут помещения формата street retail. Дело в том, что основные продажи салонов связи осуществляются через интернет, а также в ТЦ, где имеется большой поток потребителей, настроенных на покупки. Поэтому содержать сейчас точки в стрит-ритейл арендаторам просто нерентабельно

► В настоящее время специализированные магазины формата стрит ритейл продолжают набирать популярность. Для данной тенденции можно выделить следующие причины:

- Специализация магазинов позволяет представить широкий ассортимент качественных продуктов, которого обычно нет в супермаркетах и даже гипермаркетах
- В специализированных магазинах легче контролировать качество, и покупатель это знает

- Хорошее обслуживание: клиент может получить консультацию у продавца, чего нельзя сделать, например, в супермаркете
- Ритейлерам несложно найти небольшие помещения рядом с метро, где потребители могут делать покупки каждый день

Вакантность

► Согласно данным Knight Frank, по итогам 1 пол. 2017 г. вакантность в сегменте помещений формата street-retail снизилась. На Дату оценки этот показатель сильно варьируется в зависимости от подсегмента рынка и составляет:

- Для центральных пешеходных торговых улиц – 5,9%
- Для центральных торговых коридоров – 7,5%
- Для крупных магистралей – 16%
- Для торговых кластеров спальных районов – 10%

Коммерческие условия

► Коммерческие условия в сегменте street-retail по сравнению с итогами 2016 г. в 1 пол. 2017 г. существенно не изменились: торговыми объектами с наиболее высокими запрашиваемыми ставками аренды остаются фасадные помещения, расположенные на основных пешеходных торговых улицах г. Москвы

► На рынке прослеживаются колебания средневзвешенных цен (по помещениям формата street-retail они уменьшились на 16%). Однако на снижение цен влияет изменение структуры рынка, а не внешние экономические факторы. При этом цена по давно экспонируемым помещениям изменилась лишь на 1%

► Исполнителем дополнительно был проведен анализ рынка (выборки предложений по аренде и по продаже приведены далее). Факторами поиска служили следующие критерии:

- местоположение (Северо-Восточный административный округ г. Москвы)
- общая площадь, кв. м (от 400–2 000 кв. м для продажи, 200–500 кв. м для аренды)
- назначение (помещения свободного назначения формата street-retail)

► В результате проведенного анализа были выявлены след коммерческие условия:

- средняя заявленная арендная ставка для помещений формата street-retail составила 16 143 руб./кв. м/год. Минимальное значение арендной ставки находится на уровне 10 909 руб./кв. м/год, максимальное – 25 000 руб./кв. м/год
- средняя цена продажи для помещений формата street-retail на Дату оценки составляет 148 777 руб./кв. м. При этом минимум цены зафиксирован на уровне 87 088 руб./кв. м, максимум – 197 368 руб./кв. м

Предложения о продаже недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы на Дату оценки					
Местоположение	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб./кв. м	Источник	
ул. Радужная, д. 17	1 456,3	128 000 000	87 894	https://www.cian.ru/sale/commercial/163149474/	
Высоковольтный пр., д. 2А	1 108,0	134 914 512	121 764	https://www.cian.ru/sale/commercial/166223166/	
Будайский пр., д. 7, корп. 1	754,0	120 000 000	159 151	https://www.cian.ru/sale/commercial/163149362/	
Ясный пр., д. 25, корп. 2	501,6	99 000 000	197 368	https://www.cian.ru/sale/commercial/162137903/	
ул. Ивовая, д. 6, стр. 2	1 779,8	155 000 000	87 088	https://www.cian.ru/sale/commercial/163149672/	
пр-т Мира, д. 163	880,0	150 000 000	170 455	https://www.cian.ru/sale/commercial/166114421/	
Алтуфьевское ш., д. 85	1 102,0	138 999 668	126 134	https://www.cian.ru/sale/commercial/136967004/	
ул. Снежная, д. 13, корп. 1	1 081,0	203 924 164	188 644	https://www.cian.ru/sale/commercial/166277450/	
ул. Ботаническая, д. 14Б	498,0	84 863 682	170 409	https://www.cian.ru/sale/commercial/160027580/	
ул. Дудинка, д. 1	741,3	132 590 000	178 861	https://www.cian.ru/sale/commercial/164071444/	
Минимальная цена, руб./кв. м			87 088		
Максимальная цена, руб./кв. м			197 368		
Средняя цена, руб./кв. м			148 777		

Источник: Анализ Исполнителя

Предложения об аренде недвижимости формата street-retail в СВАО г. Москвы на Дату оценки					
Местоположение	Площадь, кв. м	Ставка, руб./мес.	Ставка, руб./кв. м/год	Источник	
Старомарьинское ш., д. 3	274,8	500 000	21 834	https://www.cian.ru/rent/commercial/166508471/	
ул. Суцевский Вал, д. 16, стр. 1	330,0	687 500	25 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/160189883/	
ул. Летчика Бабушкина, д. 33, корп. 4	275,0	250 000	10 909	https://www.cian.ru/rent/commercial/165074011/	
Анадырский пр., д. 47, корп. 1	476,6	619 978	15 610	https://www.cian.ru/rent/commercial/158079332/	
ул. Полярная, д. 4, корп. 1	305,0	529 785	20 844	https://www.cian.ru/rent/commercial/162760249/	
Янтарный пр., д. 3	375,0	400 000	12 800	https://www.cian.ru/rent/commercial/148218259/	
Ольминского пр., д. 3А, стр. 3	270,0	400 005	17 778	https://www.cian.ru/rent/commercial/153000497/	
Будайский пр., д. 1	526,0	699 580	15 960	https://www.cian.ru/rent/commercial/160778263/	
ул. Енисейская, д. 5	467,0	499 690	12 840	https://www.cian.ru/rent/commercial/165951132/	
ул. Летчика Бабушкина, д. 11/2, корп. 1	297,9	297 900	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/147405140/	
ул. Римского-Корсакова, д. 4	300,0	300 000	12 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/160493130/	
Минимальная цена, руб./кв. м/год			10 909		
Максимальная цена, руб./кв. м/год			25 000		
Средняя цена, руб./кв. м/год			16 143		

Источник: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	
▶ Общая методология определения рыночной (справедливой) стоимости	37
▶ Обоснование применимости подходов к оценке	40
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки сравнительным подходом	41
▶ Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом	47
Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
Приложения	59

Общий подход к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках определения рыночной (справедливой) стоимости использовались следующие нормативные документы:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611
 - Международные стандарты оценки (МСО) (International Valuation Standards), Восьмое издание, 2011
 - Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО 13) (International Financial Reporting Standards (IFRS) 13)
- ▶ Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального закона и Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности
- ▶ Стандартами оценки, установлена процедура оценки, которая включает в себя следующие шаги:
 - Заключение с заказчиком договора об оценке
 - Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки
 - Анализ рынка, к которому относится объект оценки
 - Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов
 - Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
 - Составление и передача заказчику отчета об оценке
- ▶ В зависимости от целей анализа, Исполнитель определяет вид стоимости и использует для этого различные подходы и методы

Вид определяемой 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

Подходы к определению справедливой стоимости

- ▶ В рамках анализа Исполнитель использует затратный, сравнительный и доходный подходы к определению справедливой стоимости или обосновывает отказ от использования того или иного подхода
- ▶ Исполнитель вправе самостоятельно определять конкретные методы определения рыночной (справедливой) стоимости в рамках применения каждого из подходов

Затратный подход

- ▶ Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для производства, восстановления или замещения объекта недвижимости за вычетом его износа
- ▶ Основой подхода является предположение, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость воспроизводства объекта, аналогичного анализируемому объекту по своей полезности
- ▶ Условия применения затратного подхода
 - Объект новый или имеет незначительный износ, а также объект после проведенной реконструкции или капитального ремонта
 - Объект является объектом специального назначения
 - Возможность определения стоимости строительства объекта
 - Возможность определения устаревания объекта
- ▶ Методология затратного подхода
 - Общая модель затратного подхода при определении стоимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZY + ZB_{\text{окс}}/3Z_{\text{окс}} * P_{\text{дев}} * (1 - I_{\text{нак}}),$$

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{экон}}),$$

где

PC – рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом

CZY – стоимость прав на земельный участок как незастроенный

$ZB_{\text{окс}}/3Z_{\text{окс}}$ – затраты на воспроизводство/замещение объектов капитального строительства

$P_{\text{дев}}$ – прибыль предпринимателя

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

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

$U_{\text{фун}}$ – функциональное устаревание объектов капитального строительства

$U_{\text{экон}}$ – экономические (внешнее) устаревание объектов капитального строительства

- ▶ 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

Методология определения стоимости земельного участка представлена далее

Определение затрат на воспроизводство/замещение объекта капитального строительства

- ▶ 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

Определение накопленного износа

- ▶ Накопленный износ – общее обесценение улучшений, вызванное износом и устареваниями всех видов, которым подвергся объект капитального строительства к моменту определения стоимости
 - Физический износ ($I_{\text{физ}}$) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния объекта
 - Функциональное устаревание ($U_{\text{фун}}$) – снижение стоимости или полезности объекта, вызванного неэффективностью или неадекватностью самого объекта по сравнению с современными объектами, полученными в результате использования новых технологий. Основными признаками функционального устаревания служат высокие эксплуатационные затраты, высокий уровень капитальных вложений, избыточные мощности и прочее
 - Экономическое (внешнее) устаревание ($U_{\text{экон}}$) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением, такими факторами как удорожание сырья и материалов, заработной платы или услуг, снижение спроса на продукцию, рост конкуренции, рост процентных ставок, рост инфляции и иными аналогичными факторами

Определение прибыли предпринимателя

- ▶ Прибыль предпринимателя ($\Pi_{\text{дев}}$)
 - Прибыль предпринимателя отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте
 - Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок

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

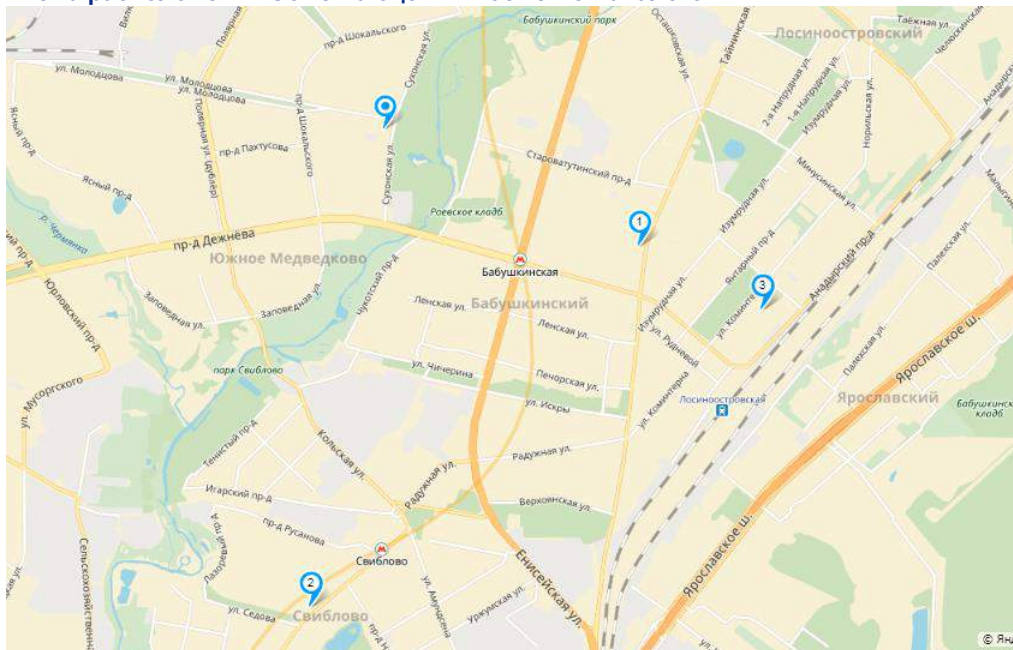
▶ Сравнительный подход

- 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. Летчика Бабушкина, д. 31

Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, ул. Снежная, д. 13, корп. 1

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

Определение рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки

- ▶ Объектом оценки является 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
- ▶ Оцениваемый объект обременен ипотекой на Дату оценки. По данным участников рынка, выявлено, что сделка по отчуждению имущества и снятию обременения, в случае реализации объекта на рынке, значительно не повлияет на срок экспозиции объекта. Таким образом, существенность данного обременения незначительна и дисконт в рамках данного отчета не применялся
- ▶ 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. Летчика Бабушкина, д. 31	г. Москва, ул. Снежная, д. 13, корп. 1	г. Москва, ул. Коминтерна, д. 28, корп. 1
Станция метро	метро Бабушкинская, до 15 минут пути пешком	метро Бабушкинская, до 15 минут пути пешком	метро Свиблово, до 15 минут пути пешком	метро Свиблово, до 15 минут пути пешком
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПСН)	ПСН	ПСН	ПСН
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	2 926,8	510,0	1 081,0	638,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Арендный бизнес	нет	арендный бизнес	арендный бизнес	нет
Цена предложения, руб., с НДС		98 000 000	203 924 164	101 919 862
Цена предложения, руб./кв. м, с НДС		192 157	188 644	159 749
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
Этаж расположения		1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
	1-й этаж 1483,3	510,0	1 081,0	638,0
	выше 1-го этажа, кв. м 105,8	-	-	-
	подвал, кв. м 1337,7	-	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	стихийная	имеется	стихийная
Планировка	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	без отделки
Дата предложения	15.11.2017	текущая	текущая	текущая
Контакты		7 903 960 52 69 Ольга	7 926 110 83 77 Penny Lane Realty Best	7 926 537 14 23 PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость
Источник*		https://www.beboss.ru/kn/msk/2247037	https://www.cian.ru/sale/commercial/166277450/	https://www.cian.ru/sale/commercial/147082887/

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		192 157	188 644	159 749
Площадь, кв. м		510,0	1 081,0	638,0
Качество передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
<i>Корректировка на качество передаваемых прав, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		192 157	188 644	159 749
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		192 157	188 644	159 749
Особые условия	нет	арендный бизнес	арендный бизнес	нет
<i>Корректировка на особые условия, %</i>		-7,9%	-7,9%	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		176 939	173 704	159 749
Дата предложения	15.11.2017	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка на дату предложения, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		176 939	173 704	159 749
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка на тип цены, %</i>		-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		159 245	156 334	143 774
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А	г. Москва, ул. Летчика Бабушкина, д. 31, метро Бабушкинская, до 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Снежная, д. 13, корп. 1, метро Свиблово, до 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Коминтерна, д. 28, метро Свиблово, до 15 минут пути пешком
<i>Корректировка на местоположение, %</i>		-	-	-
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
<i>Корректировка на линию застройки, %</i>		-	-	27%
Площадь объекта, кв. м	2 926,8	510,0	1 081,0	638,0
<i>Корректировка на площадь объекта, %</i>		-19%	-12%	-17%
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	1-й этаж	1-й этаж
1-й этаж	1 483,3	510,0	1 081,0	638,0
выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
подвал, кв. м	1 337,7	-	-	-
цоколь, кв. м	-	-	-	-
Корректировка на этажность, %		-13%	-13%	-13%
Наличие парковки	имеется	стихийная	имеется	стихийная
<i>Корректировка на наличие парковки, %</i>		6%	-	6%
Общая корректировка, %		-26%	-24%	3%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (без учета корректировки на торговую площадь)</i>		38%	24%	63%
<i>Сумма корректировок с учетом знаков, %</i>		-48%		
<i>Сумма корректировок без учета знаков, %</i>		126%		
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб.		118 458	120 420	139 992
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	без отделки
<i>Корректировка, %</i>		-	-	12,4%
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, руб./кв. м с НДС</i>				
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		118 458	120 420	157 294
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю</i>		38%	24%	63%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,315	0,494	0,191
Удельная стоимость, руб./кв. м, с НДС	126 833			
Рыночная (справедливая) стоимость руб., с НДС	371 216 232			
Рыночная (справедливая) стоимость руб., без НДС	314 590 000			

Источники: Анализ Исполнителя

Обоснование введенных корректировок

Анализ и учет характеристик, относящихся к условиям сделок

- ▶ **Корректировка на качество передаваемых прав:** данная корректировка не применялась, так как все объекты, которые использовались в качестве аналогов, имеют одинаковый правовой статус
- ▶ **Корректировка на условия финансирования:** данная корректировка не применялась, так как условия покупки, заявленные в оферте по всем объектам-аналогам идентичны. Данные условия не отличаются от рыночных
- ▶ **Корректировка на особые условия:** объекты-аналоги №1 и №2, представлены к продаже с текущими договорами аренды, что позволяет сделать вывод, что объекты продаются 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 в Приложении 6
- ▶ **Корректировка на дату предложения:** данная корректировка не применялась, так как объекты экспонировались на Дату оценки
- ▶ **Корректировка на тип цены:** информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует предложенные на момент оценки цены объектов-аналогов. Как правило, собственники объектов при их реализации, готовы идти на некоторые уступки. Таким образом, реальные цены, по которым реализуются объекты несколько отличаются от заявленных в объявлениях ценах предложений. Согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 273, табл. 69), средняя величина скидки при продаже на офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов составляет минус 10,0%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** Объект оценки и объекты-аналоги расположены в г. Москве, в одном административном округе, между ТТК и МКАД, на сопоставимом удалении от станций метро, применение корректировки не требуется
- ▶ **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-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 158, табл. 81). Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет коэффициент 0,79. Таким образом, к объекту-аналогу №3 была применена корректировка в размере плюс 27%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,79-1)*100\%$
- ▶ **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-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 185). Подробный расчет корректировки приведен в Приложении 6
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** все объекты-аналоги, как и Объект оценки, представляют собой помещения свободного назначения, в связи с чем применение корректировки не требуется

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на этаж расположения:** Объект оценки расположен в пределах 1-го, 2-го и подвального этажей, в то время как все объекты-аналоги расположены на 1-х этажах зданий, необходимо ввести корректировку. Подробный расчет корректировки представлен в Приложении 6
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** Объект оценки, так же как и объект-аналог №2 обеспечен парковкой, в то время как объекты-аналоги №1 и №3 не обеспечены таковой, необходимо внести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 175, табл. 97). 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 объекты-аналоги №1 и №3 располагают стихийной парковкой. Таким образом, к объектам-аналогам №1 и №3 была применена корректировка в размере плюс 6%, рассчитанная следующим образом: $(1,06/1-1)*100\%$
- ▶ **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 объектов-аналогов №1 и №2 отделка в хорошем состоянии, в то время как объект-аналог №3 представлен без отделки, необходимо внести корректировку. Расчет корректировки проводился на основании информации аналитического портала Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1196-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>). Отношение удельной цены объекта без внутренней отделки к удельной цене аналогичного объекта с простой внутренней отделкой составляет коэффициент 0,89. Таким образом, к объекту-аналогу №3 была применена корректировка в размере плюс 12,4%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,89-1)*100\%$

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 2021 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 200 дней, так как Датой оценки является 15.11.2017 г. Таким образом, прогнозный период длится с 15.11.2017 г. по 31.12.2021 г., постпрогнозный период приходится на 2022 г.

Постпрогнозный период

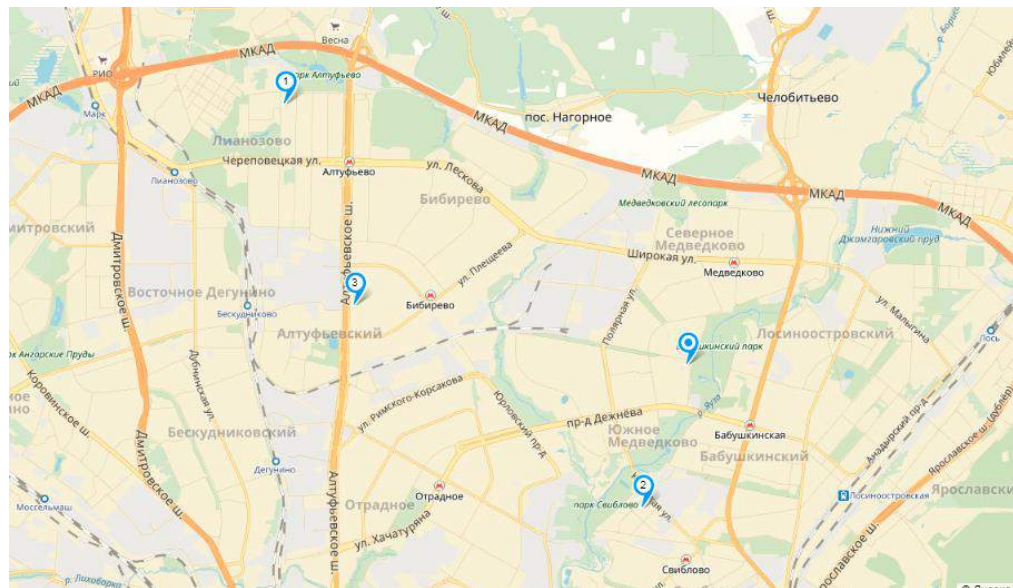
- ▶ В течение постпрогнозного периода рост денежных потоков определяется предпосылкой о непрерывности хозяйственной деятельности Объекта оценки. Данный рост характеризуется стабильными темпами, соответствующими прогнозу долгосрочной инфляции российского рубля, а именно 2,8%, согласно прогнозам EIU (<http://www.eiu.com>)

Общие предположения по оцениваемому объекту

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

- ▶ Для определения арендопригодной площади в рамках расчета потенциального валового дохода использовался поправочный коэффициент в размере 0,87. Согласно данным информационного портала Статриэлт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1184-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>) 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, ул. Абрамцевская, д. 24





Объект-аналог №2 (метка 2) : г. Москва, ул. Вересковая, д. 16

Объект-аналог №3 (метка 3) : г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60

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 средневзвешенного 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, ул. Абрамцевская, д. 24	г. Москва, ул. Вересковская, д. 16	г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60
Удаленность от метро	метро Бабушкинская, до 15 минут пути пешком	м. Алтуфьево, до 15 минут пути пешком	м. Свиблово, до 15 минут пути пешком	м. Бибирево, до 15 минут пути пешком
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПСН)	ПСН (ОСЗ)	ПСН	ПСН
Функциональное назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое
Общая площадь, кв. м	2 926,8	300,0	507,1	187,1
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Ставка аренды, руб./мес., с НДС		549 900	700 000	350 000
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС		21 996	16 565	22 448
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
Этаж расположения	1-й этаж	1 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж
	1-й этаж 1483,3	150,0	507,1	187,1
	выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-
	подвал, кв. м -	150,0	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	1-я линия оживленной магистрали
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Наличие парковки	имеется	стихийная	стихийная	имеется
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
Состояние отделки	хорошее	1-й этаж хорошее, подвал-требуется проведение ремонта	хорошее	хорошее
Дата предложения	15.11.2017	текущая	текущая	текущая
Контакты		7 965 146 00 40 ЦРСН	7 985 222 54 01 Татьяна	7 903 171 61 71 Татьяна
Источник*		https://www.cian.ru/rent/commercial/162415546/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_507.1_m_1051429586	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_698857662

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		21 996	16 565	22 448
Площадь, кв. м		300,0	507,1	187,1
Качество передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		21 996	16 565	22 448
Условия финансирования		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		21 996	16 565	22 448
Условия аренды	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно	КУ оплачиваются дополнительно
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		21 996	16 565	22 448
Дата предложения	15.11.2017	текущая	текущая	текущая
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		21 996	16 565	22 448
Тип цены		цена предложения	цена предложения	цена предложения
<i>Корректировка, %</i>		-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		20 148	15 174	20 562
Местоположение	г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, метро Бабушкинская, до 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Абрамцевская, д. 24, м. Алтуфьево, до 15 минут пути пешком	г. Москва, ул. Вересковая, д. 16 , м. Свиблово, до 15 минут пути пешком	г. Москва, Алтуфьевское ш., д. 60, м. Бибирево, до 15 минут пути пешком
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	внутриквартально	1-я линия
<i>Корректировка, %</i>		-	13,6%	-12,0%
Площадь объекта, кв. м	1 483,3	300,0	507,1	187,1
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Тип объекта	нежилое встроенное помещение (ПСН)	ПСН (ОСЗ)	ПСН	ПСН
<i>Корректировка, %</i>		-8%	-	-

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, подвал	1 этаж	1 этаж
	1-й этаж, кв. м 1 483,30	150,0	507,1	187,1
	выше 1-го этажа, кв. м -	-	-	-
	подвал, кв. м -	150,0	-	-
	цоколь, кв. м -	-	-	-
<i>Корректировка, %</i>		9,9%	-	-
Наличие парковки	имеется	стихийная	стихийная	имеется
<i>Корректировка, %</i>		6%	6%	-
Тип планировки	смешанная	смешанная	смешанная	смешанная
<i>Корректировка, %</i>		-	-	-
Общая корректировка, %		8%	20%	-12%
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, % (с учетом корректировки на торг)</i>		32%	28%	20%
<i>Сумма корректировок с учетом знаков, %</i>		16%		
<i>Сумма корректировок без учета знаков, %</i>		80%		
Стоимость 1 кв. м после процентной корректировки, руб./мес.		21 594	18 272	18 095
Состояние отделки	хорошее	1-й этаж хорошее, подвал-требуется проведение ремонта	хорошее	хорошее
<i>Корректировка, %</i>		5,3%	-	-
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/мес.		22 738	18 272	18 095
<i>Общая корректировка, рассчитанная по модулю, %</i>		37%	28%	20%
Вес, обратнопропорционально модулю произведенных корректировок		0,240	0,317	0,443
Ставка аренды для помещений 1-го этажа, руб./кв. м/год, с НДС		19 265		

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 справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 273, табл. 69), величина скидки при аренде на офисно-торговые объекты свободного назначения составляет минус 8,4%

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ **Корректировка на местоположение:** оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в г. Москве, в одном административном округе, между ТТК и МКАД, на сопоставимом удалении от станций метро, применение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на линию застройки:** оцениваемый объект так же как и объект-аналог №1 расположен на 1-й линии застройки, в то время как объект-аналог №2 расположен внутриквартально, а объект-аналог №3 расположен также на 1-й линии застройки, однако в отличие от Объекта-оценки и объекта-аналога №1, он расположен на магистрали с более интенсивным траффиком, необходимо ввести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 158, табл. 82). Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет коэффициент 0,88. Таким образом, к объекту-аналогу №2 была применена корректировка в размере плюс 13,6%, рассчитанная следующим образом: $(1/0,88-1)*100\%$, к объекту-аналогу №3 была применена корректировка в размере минус 12,0%, рассчитанная следующим образом: $(0,88/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на площадь:** оцениваемый объект представляет собой торговое помещение на 1-м этаже общей площадью 1 483,3 кв. м, смешанной планировки. Возможно деление площадей различной квадратуры. Таким образом, возможны разные варианты арендуемых площадей, которые будут сопоставимы с любым из объектов-аналогов, в связи с чем корректировка не применялась
- ▶ **Корректировка на тип объекта:** оцениваемый объект и объекты-аналог №2 и №3 принадлежат к одному и тому же типу помещений – нежилое помещение свободного назначения встроенное/пристроенное к жилому дому, объект-аналог №1 также представляет из себя объект свободного назначения, однако тип объекта-отдельностоящее здание в жилом массиве, необходимо ввести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 194, табл. 109)

Обоснование введенных корректировок (продолжение)

Анализ и учет характеристик, относящихся к параметрам объекта

- ▶ Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки составляет коэффициент 0,92. Таким образом, к объекту-аналогу №1 была применена корректировка в размере минус 8%, рассчитанная следующим образом: $(0,92/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на этаж:** ставка аренды в рамках данного расчета определяется для помещений 1-го этажа, объекты-аналоги №2 и №3 также расположены на 1-х этажах зданий, в то время как часть помещений объекта-аналога №1 располагается в подвальном помещении, необходимо внести корректировку. Подробный расчет корректировки приведен в Приложении 6
- ▶ **Корректировка на наличие парковки:** оцениваемый объект, так же как и объект-аналог №3 обеспечен парковкой, в то время как объекты-аналоги №1 и №2 не обеспечены таковой, необходимо внести корректировку. Расчет корректировки производился на основании рыночных данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 175, табл. 97). 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 объекты-аналоги №1 и №2 располагают стихийной парковкой. Таким образом, к объектам-аналогам №1 и №2 была применена корректировка в размере плюс 6%, рассчитанная следующим образом: $(1,06/1-1)*100\%$
- ▶ **Корректировка на тип планировки:** оцениваемый объект, так же как и все объекты-аналоги, имеет смешанную планировку, введение корректировки не требуется
- ▶ **Корректировка на состояние отделки:** данная корректировка определяет различие в состоянии отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов. У оцениваемого объекта и объектов-аналогов №2 и №3 отделка в хорошем состоянии, в то время как часть помещений объекта-аналога №1 требует проведения ремонта. Подробный расчет корректировки приведен в Приложении 6

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	19 265	0,86	16 568	1 524 256
1 этаж	1 483,3	1 290,5	19 265	1,00	19 265	24 861 483
Подвал	1 337,7	1 163,8	19 265	0,73	14 063	16 366 519
Итого	2 926,8	2 546,3				42 752 258

Источник: Анализ Исполнителя

* «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 238, табл. 145

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

- ▶ Определение уровня недозагрузки:
 - 1-й прогнозный период (15.11.2017 г. – 31.12.2017 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). Положительность 1-го прогнозного периода 46 дней. Таким образом, Исполнитель исходит из предположения, что в течение 1-го прогнозного периода недозагрузка составит 100%, т.к. будет происходить поиск арендаторов
 - 2-й прогнозный период (2018 г.). Исходя из вышеизложенного, во втором прогнозном периоде будет затрачено порядка 74 дней (120-46) на поиск арендатора. Для оставшегося 291 дня (365-74) к расчету принята рыночная недозагрузка. Согласно рыночным данным, опубликованным в справочнике 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. 34, табл. 5), средняя величина процента недозагрузки для офисно-торговых объектов свободного назначения составляет 11,1%. Данное значение было принято к расчетам. Таким образом в течение 74 дня 2-го прогнозного периода недозагрузка составит 100%, в течение 291 дня – 11,1%. Средняя величина недозагрузки составила 29,1% и была рассчитана следующим образом: $(74 \cdot 100\%) / 365 + (291 \cdot 11,1\%) / 365$
 - С 3-го прогнозного периода к расчетам была принята рыночная недозагрузка в 11,1%

Прогноз расходов

- ▶ В рамках данного анализа к расчету принимается средняя величина операционных расходов в размере 17,8% от потенциального валового дохода. Данная величина основана на рыночных данных опубликованных в справочнике 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)
- ▶ К операционным расходам отнесены: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода, т.е. статистический анализ проводился на основании ставок аренды, которые не включают коммунальные платежи

Расчет ставки дисконтирования

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

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

где:

- $R_{об}$ – 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
- ▶ Безрисковая ставка дохода представляет собой ставку дохода, которая характеризует вклады в высоконадежные финансовые инструменты в течение определенного периода времени. Для целей оценки, Оценщиком было принято решение, на основании ОФЗ-46020-АД, принять за уровень безрисковой ставки, значение доходности рублевых гособлигаций РФ на 14.11.2017 г. (наиболее близкое к дате оценки значение), с датой погашения 06 февраля 2036 г., средняя доходность по ним составила 7,96%

- ▶ Премия за специфический риск учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованные (по сравнению с государственными ценными бумагами) инструменты (недвижимость). Для целей настоящего анализа премия за специфический риск составила 1,44%. Подробные расчеты приведены в Приложении 6
- ▶ Премия за низкую ликвидность учитывает тот факт, что возврат инвестиций в недвижимость требует значительно большего времени по сравнению с финансовыми рынками. Величина данной премии рассчитывается по формуле:

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

где:

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

- ▶ В рамках оценки данного объекта период экспозиции был определен на основании данных справочника расчетных данных под ред. Яскевича Е.Е. (СРД, 2016 г.), согласно которому средние сроки экспозиции торговых помещений г. Москвы лежат в диапазоне от 4 до 8 мес. К расчетам было принято среднее значение, которое составило 6 мес. В результате расчетов по вышеприведенной формуле, данная премия составила 3,98%
- ▶ 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 приведен в Приложении 6
- ▶ В результате проведенных расчетов ставка дисконтирования составила 14,38%

Расчет ставки дисконтирования	
Элемент	Значение
Безрисковая ставка дохода	7,96%
Премия за специфический риск	1,44%
Премия за низкую ликвидность	3,98%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Итоговая ставка дисконтирования	14,38%

Источники: Анализ Исполнителя

Расчет ставки капитализации

- ▶ В рамках настоящего Отчета величина ставки капитализации для оцениваемого объекта была определена на основании информации, полученной из справочника оценщика недвижимости под ред. Л. А. Лейфера («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). Среднее значение ставки капитализации для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 11,4%. Данное значение было принято к расчетам

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 Гордона по следующей формуле:

$$C = \frac{ЧОД * (1 + g)}{R - g}$$

где:

C – стоимость реверсии

ЧОД - денежный поток последнего прогнозного периода

R - ставка капитализации

g - ожидаемые темпы роста денежного потока в постпрогножном периоде

- ▶ Терминальная стоимость определяется как величина дисконтированной стоимости реверсии, причем дисконтирование осуществляется на последний год прогнозного периода
- ▶ В рамках данного анализа предполагается, что после 2020 г. денежные потоки будут расти в соответствии с долгосрочным прогнозом инфляции в России, публикуемым ресурсом EIU, или 2,8%

Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки доходным подходом

Параметр	Годовое значение	15.11.2017-31.12.2017	2018	2019	2020	2021	Постпрогнозный период
Рост арендной ставки (прогнозные данные ИПЦ), %			4,1%	4,9%	4,3%	4,6%	2,8%
Потенциальный валовый доход от сдачи площадей в аренду, руб. в год, с НДС	42 752 258	5 387 956	44 505 101	46 685 851	48 693 343	50 933 237	52 359 368
Потери от недозагрузки, %		100,0%	29,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%
Действительный валовый доход, руб. в год, с НДС		0	31 554 117	41 503 722	43 288 382	45 279 648	46 547 478
Операционные расходы, руб. в год, с НДС	7 609 902	959 056	7 921 908	8 310 081	8 667 414	9 066 115	9 319 966
Чистый операционный доход, руб., с НДС		-959 056	23 632 209	33 193 641	34 620 968	36 213 533	37 227 512
Ставка дисконтирования, %		14,38%	14,38%	14,38%	14,38%	14,38%	14,38%
Ставка капитализации, %							11,40%
Темпы роста, %							2,80%
Период дисконтирования		0,07	0,63	1,63	2,63	3,63	4,13
Фактор текущей стоимости		0,9906	0,9188	0,8033	0,7023	0,6140	0,5741
Текущая стоимость денежных потоков, руб.		-950 041	21 713 274	26 664 452	24 314 306	22 235 109	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.							93 977 100
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.							432 878 047
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.							248 515 287
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., с НДС							342 492 387
Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, руб., без НДС							290 248 000

Источники: Анализ Исполнителя

	стр.
Общая информация	1
Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	4
Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	13
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	16
Основные факты и выводы	18
Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	26
Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	36
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	58
Приложения	59

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	314 590 000	0,4	
Доходный	290 248 000	0,6	
Итого			299 985 000

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»)
- ▶ И доходный, и сравнительный подход как правило учитывают специфику рынка недвижимости, однако:
 - в текущих условиях кризиса, когда население испытывает низкую платежеспособность, собственники объектов недвижимости вынуждены изыскивать дополнительные средства на погашение возможных задолженностей, тем самым они предлагают покупателям существенные скидки
 - рынок аренды активнее реагирует на происходящие изменения и арендодатели корректируют арендные ставки в соответствии с конъюнктурой рынка. В связи с этим достоверность результатов оценки в доходном подходе будет выше
- ▶ Согласование результатов, полученных с помощью разных подходов, производится с использованием метода взвешивания результатов. Проанализировав текущее состояние рынка объектов торгового назначения, полученные результаты и их достоверность, Исполнитель принял решение о целесообразности присвоения доходному подходу веса 0,6, а сравнительному подходу – 0,4
- ▶ Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Сухонская, д. 7А, по состоянию на 15 ноября 2017 г., составила:

299 985 000 (Двести девяносто девять миллионов девятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей, без НДС, округленно

	стр.
Приложения	
1. Декларация качества оценки	60
2. Список используемой литературы	61
3. Свидетельство о членстве в СРО и полис страхования ответственности оценщика	62
4. Фотографии Объекта оценки	64
5. Копии предоставленных документов	69
6. Информация из сети Интернет	100

- ▶ 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 предопределенной 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»

Оценщик



Ситников А. Д.

Ситников А. Д.

- ▶ 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 (МЭРТ, <http://www.economy.gov.ru>, Economist Intelligence Unit, www.eiu.com; www.rbc.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
- ▶ Справочник оценщика недвижимости, под ред. Лейфера Л. А., 2017 г., Нижний Новгород
- ▶ Сборник рыночных корректировок, под ред. Яскевича Е. Е., СРК, 2016 г., Москва
- ▶ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, под ред. Яскевича Е. Е., СРД, 2016 г., Москва

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

ИНН 7736549699
Адрес: 113393, г. Москва, ул. Академика Лилитина, д.12

Общество с ограниченной ответственностью
«Группа Финансового Консультирования»

Выдано членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество оценочных компаний "СМАО"»

Свидетельство № 1267
Дата выдачи: 22 апреля 2011 г.

Генеральный директор НПО «СМАО» Ю. В. Усова

СМАО

Некоммерческое партнерство "Сообщество оценочных компаний "СМАО"

ПОЛИС № 0991R/776/90051/5-03



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90051/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Группа Финансового Консультирования»

Юридический адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, 0.17, комн. Б2

ИНН 7736549699

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования 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 provisions Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшие обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 500 001 000,00 руб. (Пятьсот миллионов одна тысяча рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай и франшиза не установлены

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 23 сентября 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

Страхование по настоящему Полису распространяется на страховые случаи, произошедшие в период с 23 сентября 2016 г. по 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно), при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в период с 23 сентября 2016 г. по 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно), а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

По настоящему Полису покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в период с 23 сентября 2016 г. по 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно) за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 23 сентября 2016 г. по 31 декабря 2017 г. (обе даты включительно).

Страховщик: /Полуценный А.Н./
Дов. №853713 от «30» октября 2013 г.

Страхователь: /Ситников А.Д./

Иск: Пискарев Т.С. (495)788-0999 (1580)

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 23 сентября 2016 г.

11562, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfast.ru



ПОЛИС № 0991R/776910067

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776910067 (далее Договор страхования), востребованной частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщика" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Ситников Артем Дмитриевич

Адрес регистрации и/или ИНН: ИНН: 505301153461

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск исполнения ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной или иной стоимости.

Страховая сумма: 5000000 руб. (Пятьдесят миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, исчисленным в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 9 февраля 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 8 февраля 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:
- нарушены федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности были допущены; Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;
- Страхователем предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: **АльфаСтрахование А.А./**
Дов. №928/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: **Ситников Артем Дмитриевич**

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 11 января 2017 г.

Фасад здания



Фасад здания, входная группа



Прилегающая территория



Прилегающая территория, парковка



Прилегающая территория, парковка



Прилегающая территория, парковка



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Входная группа



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Входная группа (подвал)



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



Внутренние помещения



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЮНОЧЕШНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДЕТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДЕТРЫ И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**

(полное наименование организации)

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

Лист 1

На основании запроса от 14.04.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.04.2017 г., сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Поименование		№ по кадастровому листу	№ по кадастровому листу
Дат № Раздела	№ по кадастровому листу	№ по кадастровому листу	№ по кадастровому листу
17.04.2017 № 77/00/015/2017-1133	77/02/000/008/4817	77/02/000/008/4817	77/02/000/008/4817
Кадастровый номер:			
№ по кадастровому листу:	77/02/000/008/4817		
Дата регистрации кадастрового номера:	17.02.2014		
Разрешительный государственный учётный номер:	139191_1132		
Адрес:	г.Москва, ул.Сухокруткин д.77А		
Площадь, м²:	2926,8		
Назначение:	Нежилое помещение		
№ по кадастровому листу:	Подел № 0, Знак № 1, Знак № 2		
Вид жилого помещения:	давление отсутствует		
Кадастровая стоимость (руб.):	51474948,66		
Кадастровые номера всех объектов недвижимости, в пределах которых зарегистрирован объект недвижимости:	77/02/000/008/1010		
Вид разрешенного использования:	давление отсутствует		
Сведения об отчуждении жилого помещения к определенному лицу путем совершения сформированного актом государственного кадастра недвижимости документа с обязательным включением или исключением доли конкретного лица в праве собственности:	давление отсутствуют		
Случае записи об объекте недвижимости (руб.):	давление отсутствуют		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "бухгалтерские, ранее учтенные"		
Получатель выписки:	Ивантеевский филиал Виткорбанка		



Ивантеевский филиал
Ивантеевский филиал Виткорбанка

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

Сведения об отсутствии зарегистрированных прав

Лист 2

Поименование		№ по кадастровому листу	№ по кадастровому листу
Дат № Раздела	№ по кадастровому листу	№ по кадастровому листу	№ по кадастровому листу
17.04.2017 № 77/00/015/2017-1133	77/02/000/008/4817	77/02/000/008/4817	77/02/000/008/4817
Кадастровый номер:			
№ по кадастровому листу:	77/02/000/008/4817		
Дата регистрации кадастрового номера:	17.02.2014		
Разрешительный государственный учётный номер:	139191_1132		
Адрес:	г.Москва, ул.Сухокруткин д.77А		
Площадь, м²:	2926,8		
Назначение:	Нежилое помещение		
№ по кадастровому листу:	Подел № 0, Знак № 1, Знак № 2		
Вид жилого помещения:	давление отсутствует		
Кадастровая стоимость (руб.):	51474948,66		
Кадастровые номера всех объектов недвижимости, в пределах которых зарегистрирован объект недвижимости:	77/02/000/008/1010		
Вид разрешенного использования:	давление отсутствуют		
Сведения об отчуждении жилого помещения к определенному лицу путем совершения сформированного актом государственного кадастра недвижимости документа с обязательным включением или исключением доли конкретного лица в праве собственности:	давление отсутствуют		
Случае записи об объекте недвижимости (руб.):	давление отсутствуют		
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "бухгалтерские, ранее учтенные"		
Получатель выписки:	Ивантеевский филиал Виткорбанка		



Ивантеевский филиал
Ивантеевский филиал Виткорбанка

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3231/8 Литер -
по состоянию на 3.06.2004 г.

Информация по зданию (строению)

жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Условный номер	25323		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Сухонская ул.		
Дом	7А	Корп.	-
Строение	-		
Функциональное назначение	жилое		
Площадь с летними, всего (кв.м.): в т.ч. лестничных клеток технического подполья технического этажа вент. камер других помещений	9799,9	Количество квартир	125
	2903,2	Материал стен	блочные
	416,0	Год постройки	1989
	1063,5	Этажность (без учета подземных этажей)	16
	101,7	Подземных этажей	1, в т.ч. техподполье
	1322,0	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2394,2
Площадь застройки (кв.м.)	2407	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.)	3652,8	Нежилая площадь (кв.м.)	2926,8

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Ф-Центр" площадь 2186,6 кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-присоединенное	Встроенное		
присоединенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	2926,8	Площадь, всего (кв.м.), с учетом балконов, лоджий и т.п.	2926,8
Жилая площадь (кв.м.)	-	Нежилая площадь (кв.м.)	2926,8

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник

Ярошук Л.С.

19.04.2006

Подпись

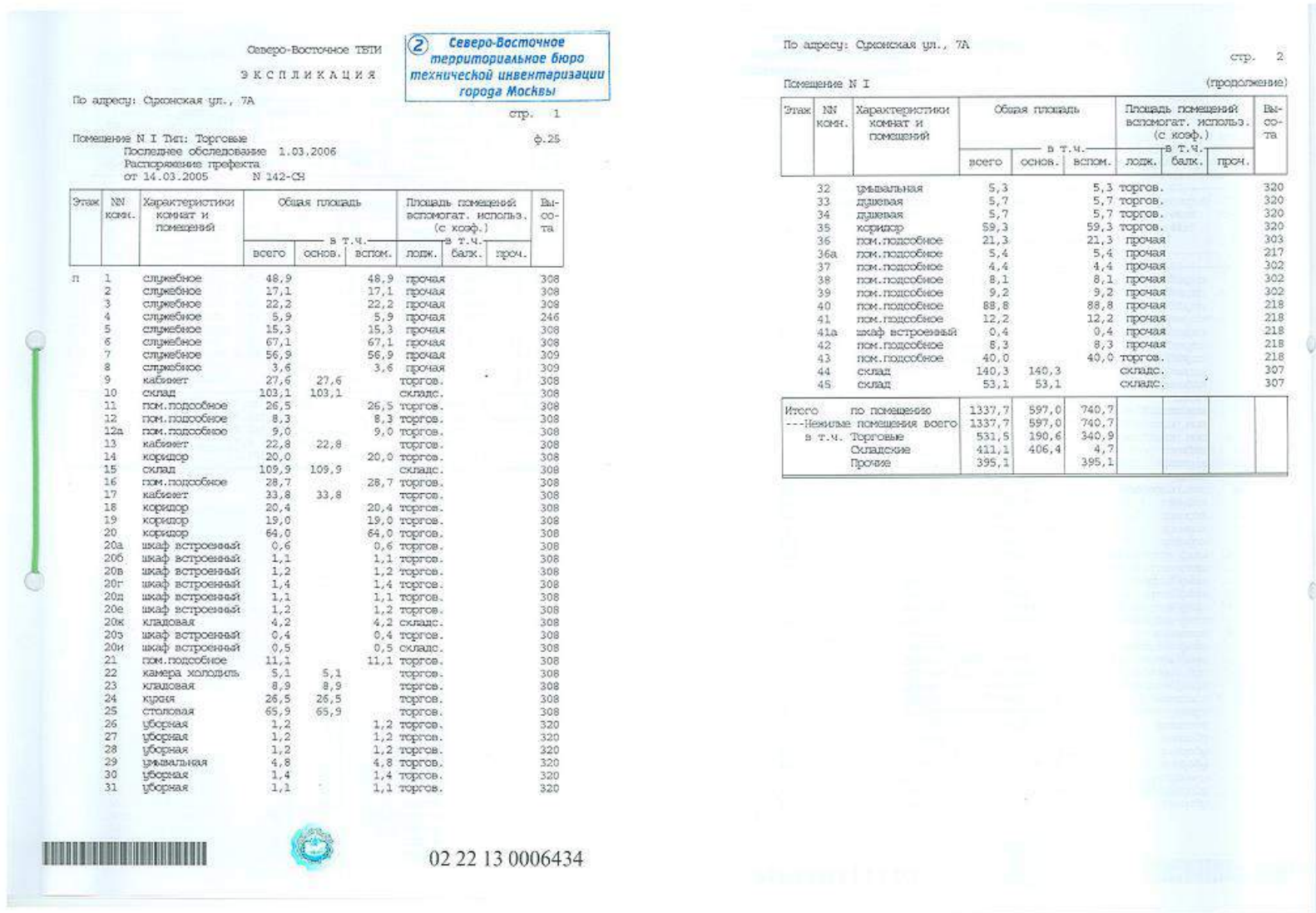
Исполнитель

Матвеева О.В.

19.04.2006

Подпись





Северо-Восточное ТЭТИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Ореховская ул., 7А

стр. 2

По адресу: Ореховская ул., 7А

стр. 1

Помещения N I Тип: Торговые
Последнее обследование 1.03.2006
Распоряжением префекта
от 14.03.2005 N 142-СР

ф. 25

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

Помещения N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	логж.	балк.	проч.	
	32	узамальная	5,3		5,3	торгов.		320	
	33	двухвальная	5,7		5,7	торгов.		320	
	34	двухвальная	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

По адресу: Ореховская ул., 7А

стр. 3

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

ф.25

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

По адресу: Ореховская ул., 7А

стр. 4

Помещение N I (продолжение)

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

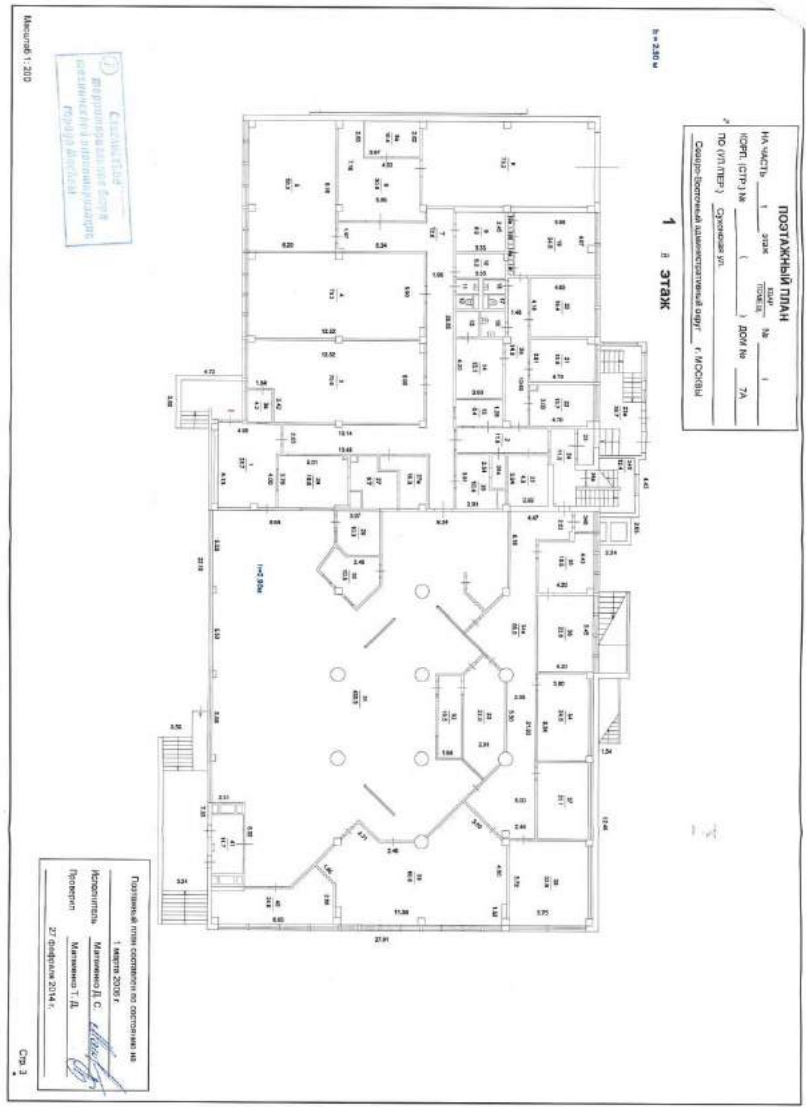
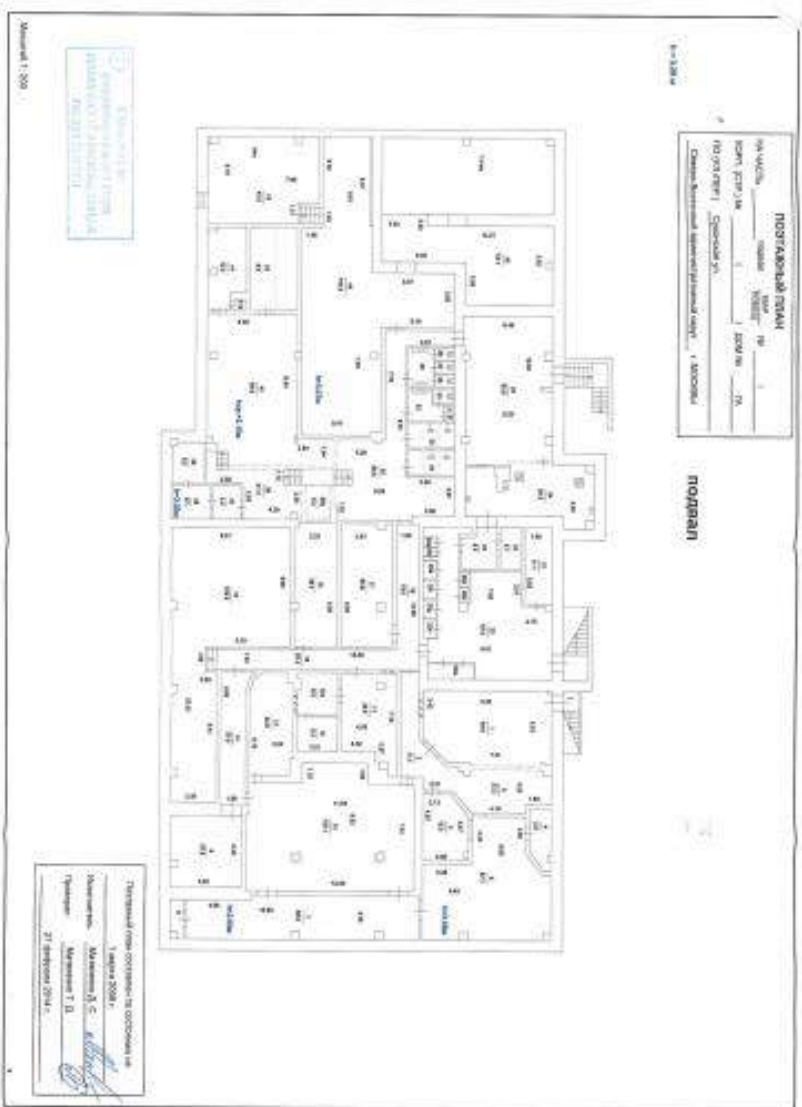
Помещение N I Тип: Торговое
 Последнее обследование 1.03.2006
 Распоряжение префекта
 от 14.03.2005 N 142-СН

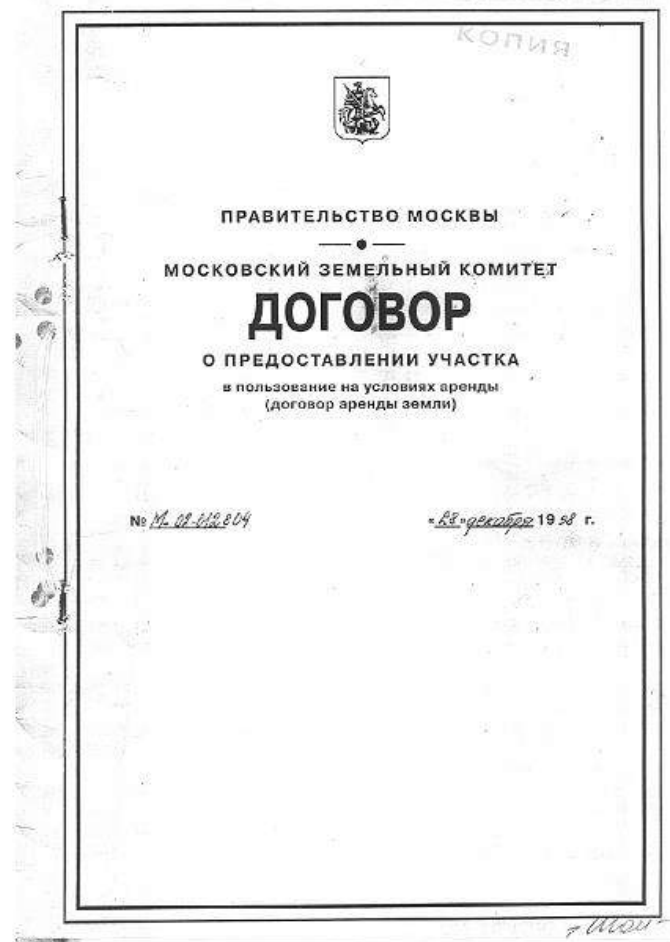
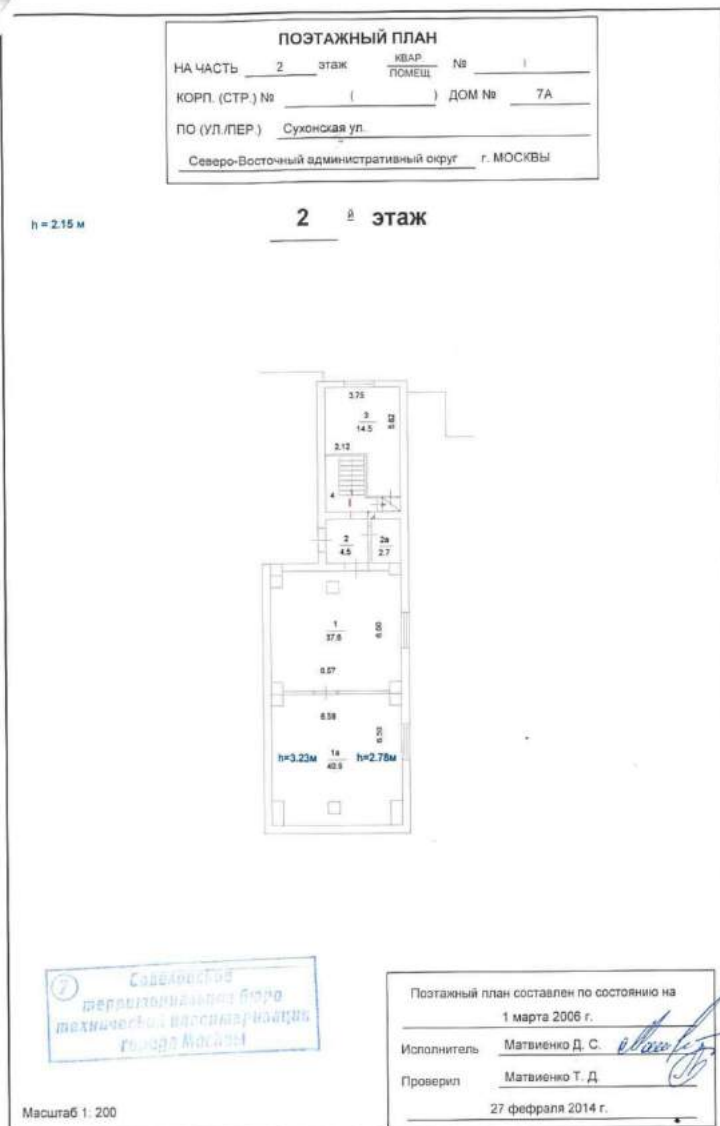
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)		
			в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.
2	1	лаборатория	37,6	37,6				торгов.
	2а	лаборатория	40,9	40,9				торгов.
	2	коридор	4,5		4,5			торгов.
	2а	пом. подсобное	2,7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

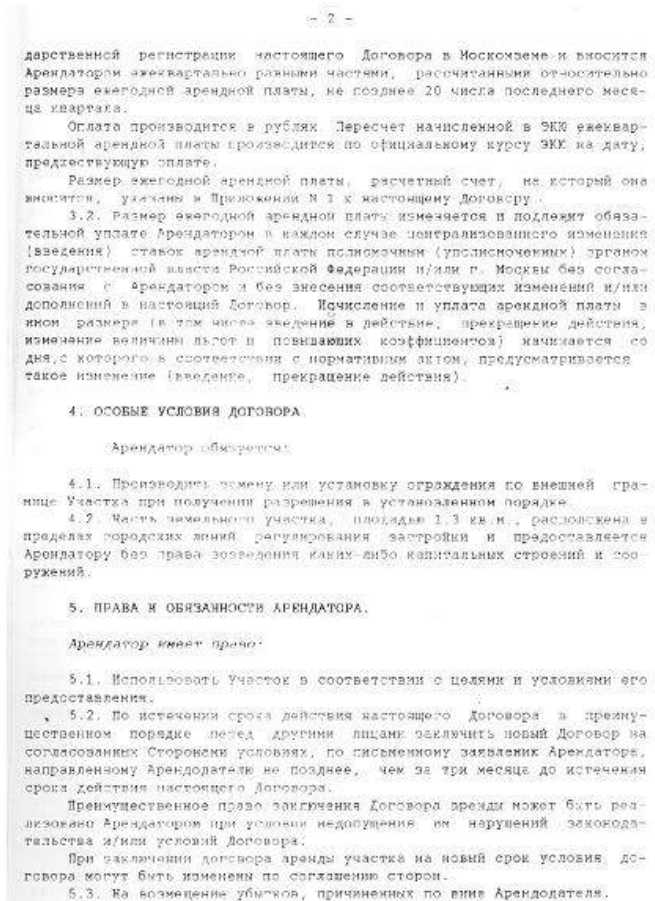
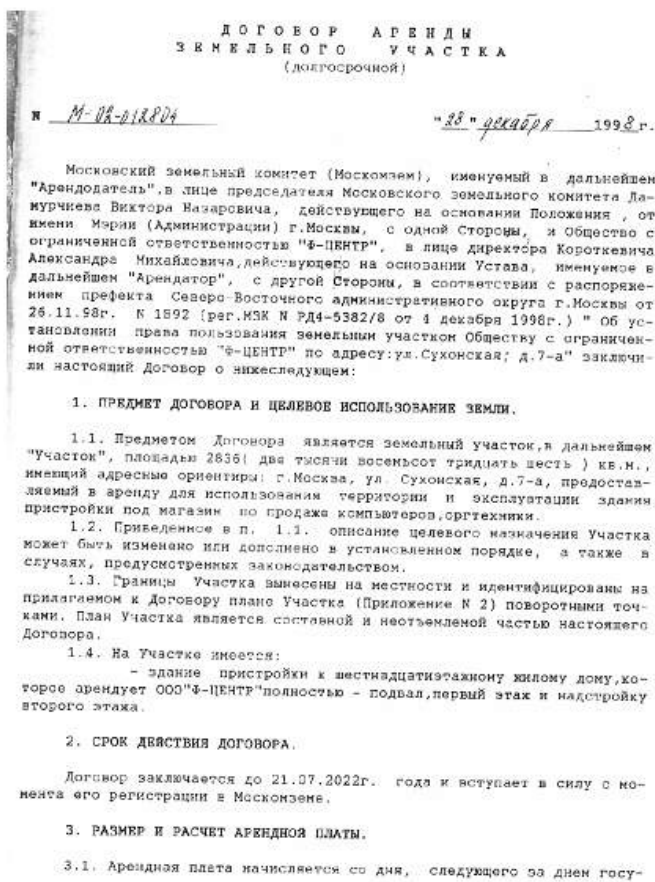
Протипировано, проиндексировано и
 оприходовано печатью 2 листов

Бюро «Восточные
 Федеральные
 оценочные
 услуги»
 г. Москва

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







- 3 -

5.4. Иные права, неурегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.5. В надлежащем объеме исполнять все условия настоящего Договора.

5.6. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомтема предоставлять в Москомтеме пластиковые документы об уплате арендной платы.

5.7. Обеспечить полномочными представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.8. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному предпринимателю).

5.9. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.10. Не нарушать прав соседних землевладельцев, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.11. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов, расторжении договора на аренду нежилого фонда, находящегося в собственности Москвы.

5.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- 4 -

- неуплате арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;

- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

- использования Участка способами, запрещенными земельным и иными законодательством Российской Федерации и (или) г. Москвы;

- осуществления без согласия на то Арендодателя передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться взыскание на имущество Арендодателя в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, неурегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в пятнадцатидневный срок после подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенный выгоды, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае неисполнения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Оплата качественной пени

- 5 -

производится в рублях по официальному курсу ЗКЕ на дату предстоящую оплате.

7.3. В случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "особые условия Договора" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме капитальных зданий, строения и/или сооружений, непосредственно связанных с Участком) и возратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором. Возврат Участка производится по акту сдачи-приемки. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том

числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время извещать от Договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, по действию Договора прекращается.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

- 6 -

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка. Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором. Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю с результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в Арбитражный суд г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык. 10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

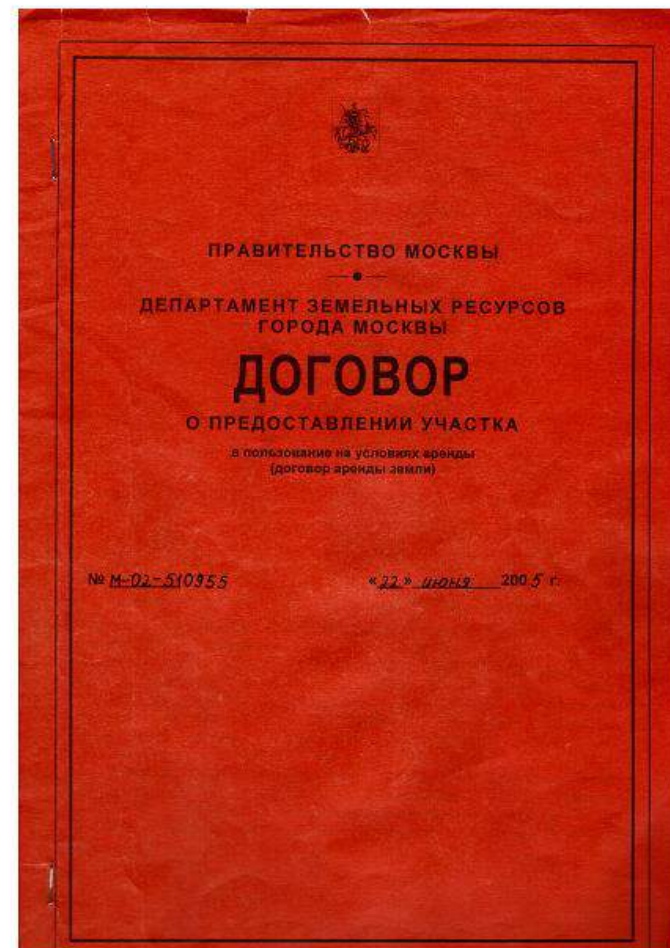
10.4. Все приложения, указанные в настоящем договоре являются его составной и неотъемлемой частью.

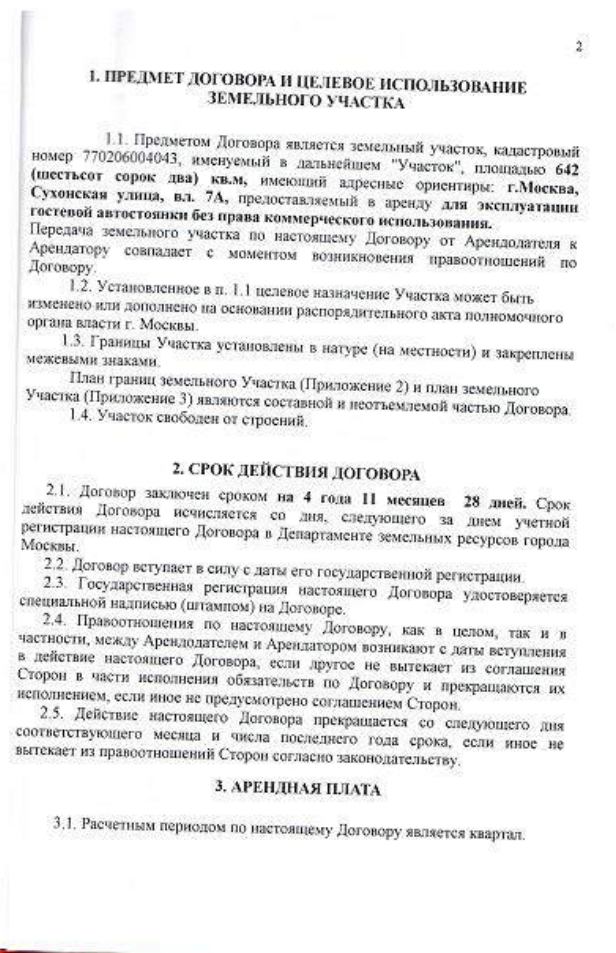
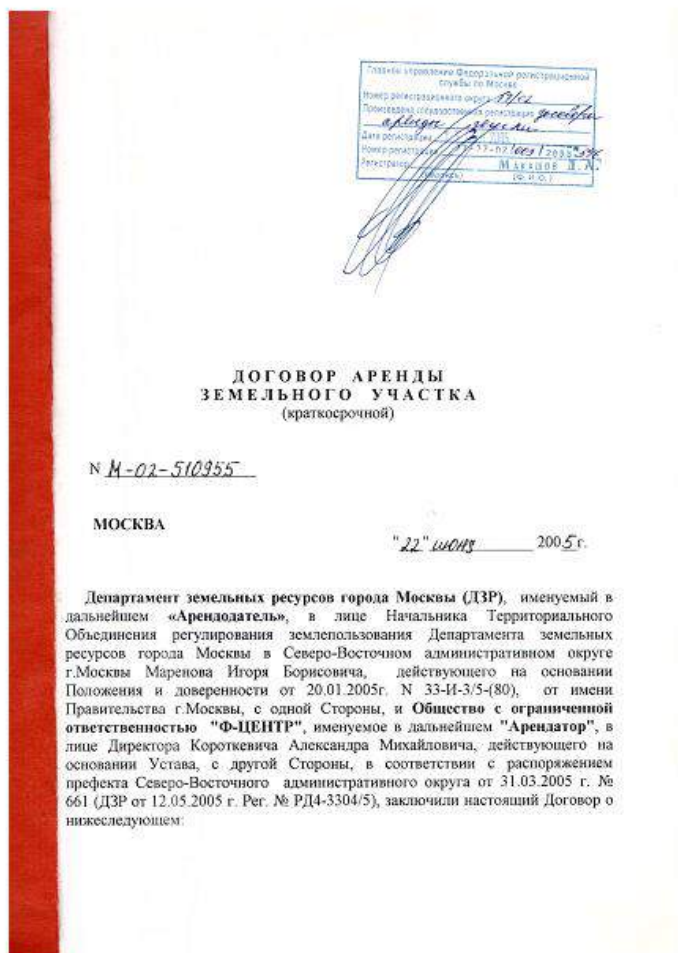
Приложения к договору:

- 1) Приложение № 1 - Арендная плата.
- 2) Приложение № 2 - План границ земельного участка.

11. БИРЖЕВСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Представитель Арендодателя: Московский земельный комитет: 113054, Москва, ул. Бахрушина, 20, Расчетный счет N 40603810439110100034	Арендатор: ООО "Ф-ЦЕНТР" 109316, г. Москва, ул. Стройковская, д. 12, кор. 2 Расчетный счет N 40732810600020002015 в КБ "Флора-Москва"
в Донском ОДБ N 7813 МЕ АК СБ РФ г. Москва БИК 044525342 корр. счет 3010161000000000342 ИНН 7705031674	БИК 044503831 корр. сч. 30101010500000000128 ИНН 7709164114
Телефон 218-17-01 719-68-51	Телефон 472-64-01





3

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов истребление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязуется использовать Участок, находящийся на территории Природного комплекса г. Москвы, в соответствии с действующим законодательством.

4.2. Арендатор обязуется использовать предоставленный земельный участок по назначению, без права капитального строительства и возведения каких-либо временных сооружений и навесов.

4.3. Мойку, техобслуживание, заправку автомашин ГСМ на территории автостоянки не производить.

4.4. Установку и замену ограждений по внешней границе земельного участка производить при получении разрешения в установленном порядке.

4.5. Выполнять условия согласования использования земельного участка со всеми согласующими организациями.

4.6. Участок предоставляется арендатору без права коммерческого использования.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, предоставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору

5

аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором, в срочное пользование на один год - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проселков и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

6

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве в течение 10-ти дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. В целях обеспечения дополнительных гарантий по возмещению своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

- 6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:
- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
 - использования Участка не по целевому назначению;
 - неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
 - неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
 - использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и/или г. Москвы;

7

- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться за возмещением на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

- 6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
- 6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.
- Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца отчетного квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия

8

Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка.

Уведомление предъявляется в письменной форме. Для устранения допущенных нарушений стороне предоставляется один месяц со дня получения уведомления.

В случае не устранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

9

10. ПРОЧЕЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

- № 1 - Расчет арендной платы
- № 2 - План границ земельного участка
- № 3 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
Юридический адрес:
113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты:
(не для внесения арендных
платежей)

ИНН 7705031674,
ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410
Расч.счет № 40603810900001300001
в АКБ "Русский земельный банк"

корр.счет № 30101810700000000730
БИК 044552730
Телефон 959-18-69, 959-18-53, 218-
20-06

АРЕНДАТОР:

Общество с ограниченной
ответственностью "Ф-ЦЕНТР"
Юридический адрес:
127642, г. Москва, Сухонская улица,
дом 7А

Почтовый адрес:
127642, г. Москва, Сухонская улица,
дом 7А

Банковские реквизиты:

ИНН 7709164114 ОКПО 41988199

Расч.счет № 40702810600020002015
в КБ "ФЛОРА-МОСКВА"

Г. МОСКВА
корр.счет № 30101810700000000831
БИК 044583831
Телефон 472-73-22

10

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах на 13 листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

От Арендодателя:

Начальник Территориального
Объединения регулирования
земельного использования Департамента
земельных ресурсов города Москвы
в Северо-Восточном
административном округе
г.Москва
(по доверенности от 20.01.2005г. № 33-И-3/5-
(80))


И.Б. Маронов
" " " 200 г.
М.п.

От Арендатора:

Директор
Общества с ограниченной
ответственностью "Ф-ЦЕНТР"


А. М. Короткевич
" " " 200 г.
М.п.



Приложение №1 к Договору аренды
№ М-02-510955
от "22" июля 2005 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА Ф.ЛС № М-02-510955-001
Общество с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР"
Адрес участка: г. Москва, Сухомская улица, вл. 7А
Кадастровый номер участка: 770206004043

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка, S, в т.ч. площадь земельного участка на территории Природного комплекса Москвы, S1	642 кв. м 642 кв.м.
1.2	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель, БС	216000 руб/га
1.3	Территориально-экономическая зона г. Москвы	23
1.4	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы, КТЭЗ	0.410
1.5	Ставка дополнительной составляющей арендной платы за землю на территории Природного комплекса Москвы, БСП	14000 руб/га
1.6	Коэффициент, учитывающий индексацию (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с ФЗ от 24.07.2003г. № 110-ФЗ), КИ	4.32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.
Ежегодная арендная плата за Участок (АП) вычисляется за период действия коэффициента индексации по формуле: $АП = [(БС / 10000) \times КТЭЗ] \times S_1 \times [(БСП / 10000 \times S1)] \times КИ$

2.1.	Ежегодная арендная плата без учета коэффициента индексации	6584,35 руб.
2.2.	Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации	28444,39 руб.

3. СРОК ВНЕШЕНИЯ ПЛАТЕЖА.
Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа 1 месяца квартала. Пеня за просрочку платежа составляет 0,2% в день от суммы задолженности.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001 УФК по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы) Расчетный счет 40101810800000010041	
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705 БИК 044583001 КБК 07111105012030101120 ОКАТО 45280594000	
Назначение платежа: Арендная плата за квартал года. Ф.ЛС № М-хх-ххххх-ххх. НДС не облагается.	

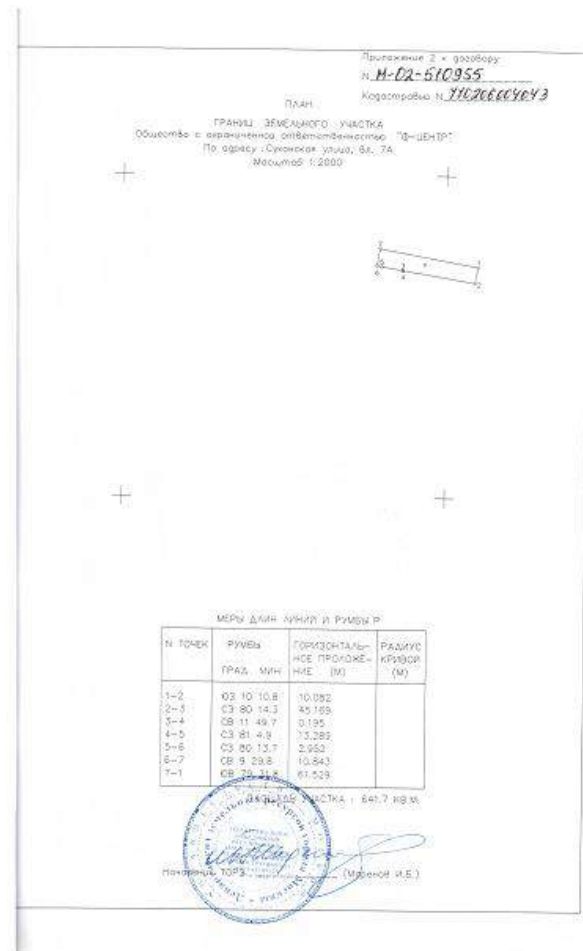
Примечание:
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999г. № 285-РМ, постановления Правительства Москвы от 12.02.2002 № 107-ПП и федерального закона от 24.07.2002г. № 110-ФЗ.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Наименование Территориального Общества регулирования земельных ресурсов Департамента земельных ресурсов города Москвы и Северо-Восточном административном округе г. Москвы (по договору от 20.01.2003г. № 3744-3/5-08)
И.К. Маренков

От Арендатора:
Директор
Общества с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР"
А. М. Коротких

«...» ... 200... год
м.п. ... м.п.



Приложение № 3 к Договору
№ М-02-510355
Кадастровый № 770206004043

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Общество с ограниченной ответственностью "Ф-ЦЕНТР"
по адресу: Сухонская улица, вл. 7А



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЭСВАО
И.П. /Маренов И.Б./



22 0003 13 2005



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
В СЕВЕРО-ВОСТОЧНОМ
АДМИНИСТРАТИВНОМ ОКРУГЕ
ГОРОДА МОСКВЫ

Улицы Рязанская, д. 12/7Б, Москва, 127254
Телефон: (495) 619-3083, факс: (495) 619-46-03
E-mail: info@mosgov.ru, info@moskva.gov.ru
Почтовый адрес: 127254, Москва, Рязанская ул., д. 12/7Б, стр. 7Б
ИНН/ОГРН: 50/0708373651/7708373651

№ 09/10 № 1/4

на № _____ от _____

Директору
ООО "Ф-ЦЕНТР"
А.М. Короткевичу
127642, г. Москва,
Сухонская улица, д.7А

На Ваше обращение о подтверждении действия договора аренды Территориальное управление в СВАО сообщает:

В настоящее время на земельный участок площадью 0,0642га по адресу: Сухонская улица, вл. 7А оформлен договор аренды земли от 22.06.2005 № М-02-510955 ООО "Ф-ЦЕНТР", для эксплуатации гостевой автостоянки без права коммерческого использования, сроком на 4 года 11 месяцев и 28 дней.

Данный договор аренды земли до настоящего времени не расторгнут и, в соответствии со ст.610 Гражданского кодекса Российской Федерации, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, пока считается продленным на неопределенный срок.

Арендная плата по данному договору оплачена полностью (по состоянию на 17.09.2010г.).

Дополнительно сообщаем, что Вам необходимо обратиться в службу «одного окна» ТУ СВАО для оформления дополнительного соглашения для пересчета арендных платежей в установленном порядке.

Заместитель
начальника управления

А.М.Емельянов

Родькина Н.Н.
618-22-70
Зорина Т.И.
618-25-13

Дополнительные материалы и расчеты при определении рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

► Расчет премии за специфический риск и вознаграждения за управление

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

Размер вознаграждения за управление

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: Данные открытых источников, Анализ Исполнителя

► Расчет корректировки на состояние отделки в рамках расчета ставки аренды

Корректировка на состояние отделки				
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	хорошее	1-й этаж хорошее, подвал-требуется проведение ремонта	хорошее	хорошее
Площадь в хорошем состоянии отделки, кв. м	1 483,3	150,0	507,1	187,1
Площадь, требующая проведения ремонта, кв. м	-	150,0	-	-
Доля помещений в хорошем состоянии отделки	1,00	0,50	1,00	1,00
Доля помещений требующих проведения ремонта	-	0,50	-	-
Отношение удельной ставки аренды объекта с отделкой, требующей косметического ремонта к удельной ставке аренды такого же объекта в среднем состоянии*	0,89			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от состояния отделки	1,00	0,95	1,00	1,00
Корректировка на состояние отделки, %		5,3%	-	-

Источники: Анализ Исполнителя

*<https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1196-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

► Корректировка на этажность в рамках расчета ставки аренды

Корректировка на этажность в рамках доходного подхода

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	1-й этаж	1 этаж, подвал	1 этаж	1 этаж
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	150,0	507,1	187,1
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	-	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	-	150,0	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	1,00	0,50	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этажа	-	-	-	-
Доля помещений в подвале	-	0,50	-	-
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*	0,92			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже*	0,81			
Отношение цен нежилых помещений, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на 1-м этаже*	0,89			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	1,00	0,91	1,00	1,00
Корректировка на этажность, %		9,9%	-	-

Источник: Анализ Исполнителя

*Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 238, табл. 145. К расчетам приняты значения по нижней границе интервала, принимая во внимание ликвидность объекта в том числе за счет отдельного входа в подвальное помещение

► Размер корректировки на этаж расположения (этажность) рассчитывался на основании данных справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 238, табл. 145). 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 0,81
- Отношение цены объекта, расположенного на 2-м этаже, к цене такого же объекта, расположенного на 1-м этаже составляет 0,92
- Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1-м этаже составляет 0,89

Дополнительные материалы и расчеты при определении рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом

► Корректировка на особые условия

Определение корректировки на особые условия						
Название	Ед. изм.	2017	2018	2019	2020	2021
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*	%	14,38%				
Период дисконтирования	-	0,06	0,63	1,63	2,63	3,63
Фактор дисконтирования		0,99	0,92	0,80	0,70	0,61
Дисконтированные денежные потоки оцениваемого объекта	тыс. руб.	66	94	84	74	66
Дисконтированные денежные потоки объекта-аналога	тыс. руб.	99	94	84	74	66
Текущая стоимость денежных потоков оцениваемого объекта	тыс. руб.	384				
Текущая стоимость денежных потоков объекта-аналога	тыс. руб.	417				
Итоговая корректировка на особые условия, %		-7,9%				

Источники: Анализ Исполнителя

► Корректировка на площадь

► Как правило, стоимость продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Расчет корректировки производится на основании информации, получаемой из справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л. А. («Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», 2017 г., стр. 185, рис. 57). Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения выражена в уравнении регрессии, которое имеет следующий вид:

$$y = 1,7906 \cdot (x^{\wedge} - 0,1240)$$

где:

x – площадь объекта; y – удельная цена

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	510,0	1 081,0	638,0
Удельная цена	0,67	0,83	0,75	0,80
Корректирующий коэффициент		0,805	0,884	0,828
Корректировка на площадь, %		-19%	-12%	-17%

Источник: Анализ Исполнителя

► Корректировка на этажность

Корректировка на этажность				
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж расположения	выше 1-го этажа, 1-й этаж, подвал	1-й этаж	1-й этаж	1-й этаж
Площадь 1-го этажа, кв. м	1 483,3	510,0	1 081,0	638,0
Площадь выше 1-го этажа, кв. м	105,8	-	-	-
Площадь подвала, кв. м	1 337,7	-	-	-
Площадь цоколя, кв. м	-	-	-	-
Доля помещений на 1-м этаже	0,51	1,00	1,00	1,00
Доля помещений выше 1-го этажа	0,04	-	-	-
Доля помещений в подвале	0,46	-	-	-
Доля помещений в цоколе	-	-	-	-
1-й этаж	1,00			
Отношение удельной цены/ставки аренды объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене/ставке аренды такого же объекта на 1-м этаже	0,86			
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	0,82			
Безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании	0,87	1,00	1,00	1,00
Корректировка на этажность, %		-13%	-13%	-13%

Источник: Анализ Исполнителя

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 169

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

273

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

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

Таблица 81

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	0,82

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 82

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	0,73	0,86

158

полученный путем обработки результатов ответов экспертов.

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

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

194

5.6. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

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

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

217

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 128

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

218

4.6. Элемент сравнения – тип парковки
Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и доверительный
интервал

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,89	0,88	0,90
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,11	1,13

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 97

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,89	0,85	0,94
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,12	1,06	1,18

175

https://statbelt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1196-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhn

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений
 Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии.

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет Портала Statbelt на основе рыночной информации

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шпифровка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,12	1,19	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,13	1,10

01.10.2017

https://statbelt.ru/statistika-gynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1184-koridornyj-koeffitsient-koeffi

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади
 Коэффициент, выражающий отношение площади помещений в здании к общей площади объекта долевой недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам Statbelt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1. Здания, построенные до 1992 года					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2. Здания, построенные после 1991 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Назад

Вперед

3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

www.rusbonds.ru/quotes.asp?emit=0&mp=10013&dtd=14&dtm=11&dy=2017&sec=1&byeff=0&bvlo=0&bsdvol=0&btrade=0&amm=0&cat=0&per=0&rate=0&ctype=0&pvt=0&g...

Фото таунхаусов Торговые помещения Контакты Истории успеха наших клиентов Выбрать лот

Яндекс Директ

Страница: 0...9 1 | 2 Экспорт найденных данных в формат MS Excel

Облигация, выпуск	Дата погашен.	Состояние	Котировки*		Последняя сделка		Цены за день				Доходность, % год		Объемы за день			Дата торгов
			пок	прод	цена	изм	откр	мин	макс	средн	полп	средн	сдел	цен бум	RUB	
ОФЗ-46020-АД	06.02.2036	В обращении	91.31	91.49	91.301	-0.50	91.01	91.01	91.778	91.442	7.97	7.96	47	64492	58 972 947	14.11.2017
ОФЗ-29010-ПК	06.12.2034	В обращении	115.81	115.89	115.89	-0.21	115.999	115.609	116	115.828	9.65	9.66	45	142165	164 666 200	14.11.2017
ОФЗ-26221-ПД	23.03.2033	В обращении	99.261	99.397	99.397	-0.05	99.321	99.2	99.799	99.34	7.92	7.92	222	1292983	1 284 845 221	14.11.2017
ОФЗ-29009-ПК	05.05.2032	В обращении	115.872	115.89	115.89	-0.01	115.899	115.87	115.9	115.894	9.61	9.61	23	44253	51 286 522	14.11.2017
ОФЗ-26218-ПД	17.09.2031	В обращении	107.301	107.446	107.3	-0.20	107.105	107.104	107.55	107.414	7.78	7.77	363	785191	843 477 010	14.11.2017
ОФЗ-29008-ПК	03.10.2029	В обращении	112.535	112.6	112.599	+0.20	112.501	112.5	112.65	112.648	8.7	8.7	25	3438	3 872 854	14.11.2017
ОФЗ-46012-АД	05.09.2029	В обращении	100	113.996												14.11.2017
ОФЗ-26212-ПД	19.01.2028	В обращении	96.085	96.418	96.088	-0.36	96.501	96.011	96.501	96.246	7.75	7.73	147	198940	191 519 117	14.11.2017
ОФЗ-29007-ПК	03.03.2027	В обращении	110.537	111.494	110.528	-0.47	111.599	110.5	111.599	110.501	8.93	8.94	28	31594	34 911 778	14.11.2017
ОФЗ-26207-ПД	03.02.2027	В обращении	103.609	103.798	103.798	-0.05	103.577	103.501	103.898	103.715	7.71	7.72	220	1324666	1 374 127 756	14.11.2017
ОФЗ-26219-ПД	16.09.2026	В обращении	100.862	100.995	100.861	-0.14	100.6	100.6	101.088	100.927	7.76	7.75	75	614402	620 058 672	14.11.2017
ОФЗ-46023-АД	23.07.2026	В обращении	100.001													14.11.2017
ОФЗ-46011-АД	20.08.2025	В обращении	102													14.11.2017
ОФЗ-29006-ПК	29.01.2025	В обращении	108.053	108.09	108.09	-0.00	108.023	107.99	108.16	108.087	9.26	9.26	712	2583596	2 792 664 842	14.11.2017
ОФЗ-26222-ПД	16.10.2024	В обращении	97.45	97.499	97.5	-0.04	97.95	97.4	97.95	97.568	7.71	7.7	64	218911	213 564 302	14.11.2017
ОФЗ-26215-ПД	16.08.2023	В обращении	97.806	97.949	97.806	-0.15	97.902	97.616	98.047	97.923	7.61	7.59	642	1135129	1 111 467 888	14.11.2017
ОФЗ-52001-ИН	16.08.2023	В обращении	96.01	96.196	96	-0.36	96.368	96	96.369	96.102	3.29	3.27	33	7089	7 680 686	14.11.2017
ОФЗ-46022-АД	19.07.2023	В обращении	91.41	91.446	91.411	-0.24	92	91.411	92	91.443	7.76	7.75	10	210	192 030	14.11.2017
ОФЗ-26211-ПД	25.01.2023	В обращении	97.906	98.048	97.83	-0.13	97.901	97.801	98.1	98.034	7.65	7.6	592	184779	181 145 439	14.11.2017
ОФЗ-26220-ПД	07.12.2022	В обращении	99.702	99.749	99.749	+0.04	99.749	99.511	99.8	99.751	7.6	7.6	255	1022334	1 019 785 894	14.11.2017
ОФЗ-29012-ПК	16.11.2022	В обращении	103.489	103.509	103.509	-0.03	103.6	103.4	103.6	103.554	9.65	9.63	723	161685	167 379 527	14.11.2017
ОФЗ-26209-ПД	20.07.2022	В обращении	100.821	100.9	100.821	+0.02	100.752	100.543	100.945	100.837	7.52	7.52	582	228572	230 485 407	14.11.2017
ОФЗ-25083-ПД	15.12.2021	В обращении	98.4	98.55	98.45	-0.02	98.55	98.303	98.55	98.5	7.57	7.56	9	50080	49 328 832	14.11.2017
ОФЗ-46018-АД	24.11.2021	В обращении	97.21	97.24	97.24	+0.04	97.24	97.24	97.24	97.24	7.72	7.72	4	83	80 709	14.11.2017

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016 ноябрь	2016 май	2015	2014
	Квартиры				
1	1-комнатные квартиры				
	Москва	3...5	3...6	1,5...3,0	1...2,2
	Санкт-Петербург	4...6	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8
	Екатеринбург	3...4	3...4,5		
2	2-комнатные квартиры				
	Москва	4...6	4,5...7	3...5	2,5...4,5
	Санкт-Петербург	4...7	5...7		1,8...5
	Екатеринбург	4...6	4,5...7		3...6
3	3 и более-комнатные квартиры				
	Москва	6...7	6...8	4...7,5	4...6,9
	Санкт-Петербург	4...8	5...10	3...9	3...8
	Екатеринбург	4...6	5...8		
	Земельные участки				
1	Под дачное строительство				
	Московская область	4...6	4...9		3...7
	Тульская область		5...11		5...9
2	Под офисные и торговые цели				
	Москва	2...4	2...5		1...3
	Московская область (торговые цели)	6...8	6...9		4...8
3	Под производственно-складские цели				
	Москва	4...6	4...8		2...5
	Московская область	7...10	8...12		6...10
	Помещения (здания)				
1	Производственные				
	Иркутск		5...9		3...9,9
	Киров		4,5...5,5		6,1...10,8
	Москва	6...9	6...12	6...10	5...11
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	8...12	5...10	6...12
	Санкт-Петербург	5...8	6...10		0,9...4,4
2	Торговые				
	Иркутск	4...6	4...8	2...3	0,7...1,7
	Киров	4...5	4...7		2...4
	Москва	4...8	4,5...9	3,5...8	2...7
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...8	5...9	2...8	1...6
3	Офисные				
	Москва	4...8	6...10	5...12	5...10
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	8...11		6...12
	Иркутск	3...5	4...6		
	Санкт-Петербург	5...8	7...10		
4	Гостиницы				

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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высококласная 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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

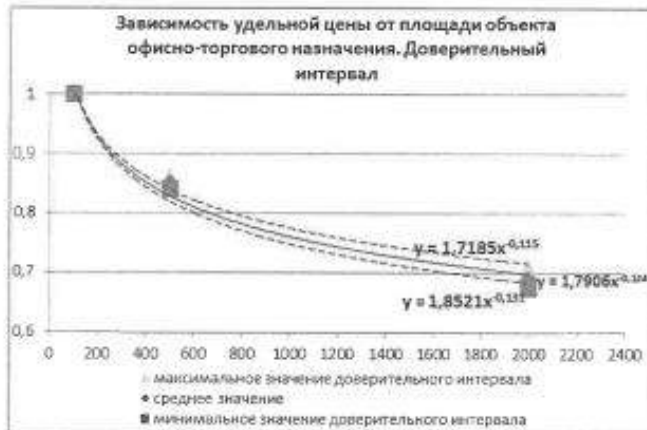


Рис. 57.¹



Рис. 58.

¹ на графиках (рис. 57–60) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты

Объект-аналог №1 для расчета в рамках сравнительного подхода

БИБОСС 4/5 Профиль Добавить объявление

Коммерческая недвижимость

- Франшизы
- Готовый бизнес
- Оптовые предложения
- Инвестпроекты
- Как начать бизнес
- Бизнес-идеи
- Бизнес-планы

Pomadés
 Pomadés - новейшая сеть барбер-шопов в уникальном формате 3 в 1

Нулевая отчетность. Бесплатно!

Подготовьте Нулевку Бесплатно!
 Для предпринимателей без бухгалтера. Программа напомнит, какую отчетность надо сдавать и когда. – Бесплатно сформирует все требуемые документы. Пробуй!

Площадь: 510 м²
 Цена продажи: 98 000 000 руб.
 Цена: 192 157 руб./м²

район Бабушкинский, ул. Летчика Бабушкина, 31, Москва, Россия
 м. Бабушкинская

Об объекте
 Административный округ: Северо-Восточный административный округ

Описание объекта

Об объекте:
 Площадь: 510 м²
 Этаж: 1 из 9

О здании:
 Тип здания: жилой дом
 Общая площадь: 510 м²

Продажа арендного бизнеса. Окупаемость 9 лет. Есть возможность рассрочки на 5 лет от города на сумму 57 млн. руб. Предлагается на продажу торговое помещение общей площадью 510 кв. м., расположено на 1-ом этаже 9/этажного жилого дома, 2 отдельных входа, витринное остекление по всему фасаду, заальная планировка. Все центральные коммуникации. Подписан долгосрочный договор аренды с Федеральной продуктовой сетью Пятёрочка. МАП - 900 000 руб. Помещение расположено в густонаселенном районе, в зоне насыщенного пешеходного трафика, хороший торговый коридор, отличная визуализация со стороны проезжей части.

Контактные данные
 +79039605269
 Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИБОСС

Горячее предложение
 Торговый центр Галерея JAZZ
 Общая площадь: 7200 м²
 Площади на продажу от 50 м² до 519 м²

Мы помогаем стать к нему ближе

Объект-аналог №2 для расчета в рамках сравнительного подхода

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/166277450/>

Москва, район Свиблово, Снежная ул., 13к1 [Показать на карте](#)
 ▲ Свиблово, 9 мин. пешком

203 924 164 руб.
 188 644 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 537-14-23 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН



Об объекте

Площадь:	1 081 м²
Этаж:	1 из 2
Мебель:	нет

О здании



Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 081 м²

Актуальная информация. Предлагаю на продажу арендный бизнес - торговое помещение у метро Свиблово со Сбербанком и другими арендаторами. Арендный доход 2 400 000 руб. в месяц без НДС. Договор аренды с банком действует с 2015 по 2022 год, ежегодная индексация 5 процентов. Доходность 11,5%. Предложите свою цену. Номер лота на нашем сайте: 20096. [iciand https://www.cian.ru/sale/commercial/166277450/](https://www.cian.ru/sale/commercial/166277450/)

 PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость  [PRO](#)
 +7 926 537-14-23
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#) [Распечатать](#)

Дополнительные услуги
 Реклама

РЕКЛАМА
 Торговые помещения - лучшая цена!
 Продажа арендного бизнеса и площадей в открытом ТЦ. От 7 млн руб. Собственник. Специальные цены в ноябре! От 199 000 руб./м2!
 Тел.: (495) 646-10-07

РЕКЛАМА
 Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 162-55-69

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Объект-аналог №3 для расчета в рамках сравнительного подхода

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН.ru website. The browser address bar displays the URL: <https://www.cian.ru/sale/commercial/147082887/>. The listing is for a commercial property located at **Москва, район Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 28**. The price is listed as **101 919 862 руб.** (159 749 руб. за м²). The listing includes contact information for Penny Lane Realty (+7 926 537-14-23) and a bank advertisement for Bank Zenit offering a monthly payment starting at 1 129 280 R. The property details include a total area of 638 m², located on the 1st floor of a 22-story building. The listing also features a large photograph of the building and a row of smaller images below it. At the bottom of the listing, there are two advertisement blocks for commercial properties from Urban Group, each offering a 24% discount on construction costs.

Москва, район Лосиноостровский, ул. Коминтерна, 28
 Показать на карте
 Бабушкинская, 3 мин. на машине

101 919 862 руб.
 159 749 руб. за м²

Следить за изменением цены

+7 926 537-14-23 **В избранное**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Об объекте

Площадь:	638 м²
Этаж:	1 из 22
Мебель:	нет

О здании

Тип здания:	жилой дом
Общая площадь:	638 м²

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. Номер лота на нашем сайте: 19281.

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость **PRO**
 +7 926 537-14-23
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться Распечатать

Дополнительные услуги

БАНК ЗЕНИТ
 Ежемесячный платеж от 1 129 280 Р
 * Предварительный расчет
 Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

ЦИАН ID 375939

РЕКЛАМА
 Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 162-55-69

РЕКЛАМА
 Коммерческие помещения от Urban Group
 От 26 до 480 м. От 1.4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
 Тел.: (495) 162-55-69

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/162415546/>. The listing is for a commercial property in Moscow, located in the Lianozovo district at Abramtsevskaia Street, 24. The property is 300 m² and is available for rent at 549,900 rubles per month. The listing includes contact information, a list of potential uses, and a gallery of images showing the exterior and interior of the building.

Москва, район Лианозово, Абрамцевская ул., 24
 Показать на карте
 М. Алтуфьево, 15 мин. пешком

549 900 руб. в месяц
 21 996 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 965 146-00-40, +7 495 585-69-28 [❤ В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Предоплата: 1 мес
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный
 Арендные каникулы: да

Об объекте

Тип помещения: street retail
 Площадь: 300 м²
 Этаж: 1 из 1
 Специализация помещения: алкомаркет, букмекерская контора, детский магазин, займы, зоомагазин, коммерция, магазин, маникюр, массажный салон, мясо, парфюмерия, стройматериалы, товары для дома

Состояние: типовый ремонт
 Вход: отдельный с улицы
 Кол-во мокрых точек: 1
 Электрическая мощность: 23 кВт
 Витринные окна: есть
 Юридический адрес: предоставляется

О здании

Тип здания: отдельно стоящее здание
 Линия домов: первая

Галерея изображений:

- Exterior view of the building with a large tree in the foreground.
- Interior view of the commercial space, showing a well-lit area with shelves and displays.
- Interior view of the commercial space, showing a different angle of the layout.
- Interior view of the commercial space, showing a display area.
- Interior view of the commercial space, showing a display area.
- Interior view of the commercial space, showing a display area.
- Interior view of the commercial space, showing a display area.
- Interior view of the commercial space, showing a display area.
- Interior view of the commercial space, showing a display area.

Рекламные объявления:

- Street retail в ТЦ у метро:** Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зеленый м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: (495) 646-10-07.
- Коммерческие помещения от Urban Group:** От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства. Тел.: (495) 162-55-69.

Объект-аналог №1 для расчета в рамках доходного подхода

торговая площадь

549 900 руб. в месяц ЦРСН

[Показать телефон](#)

Об объекте На карте

Вход:	отдельный с улицы
Кол-во мокрых точек:	1
Электрическая мощность:	23 кВт
Витринные окна:	есть
Юридический адрес:	предоставляется

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Линия домов:	первая
Общая площадь:	300 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	гидрантная
Дни работы:	ежедневно
Часы работы:	круглосуточно

1-Я ЛИНИЯ ДОМОВ. Предлагается в аренду капитальное отдельно-стоящее торговое здание (пристройка к многоквартирному жилому дому) в густонаселенном спальном районе, высокая посещаемость, раскрученное место, полностью готово к работе. Сейчас магазин Продукты, возможно другое использование. Общая площадь 300 кв.м., 1-ый этаж и подвал, электромощность 23 кВт, центральные коммуникации. Проходное место, 1-я линия домов по Абрамцевской улице. Прямо Возможен долгосрочный договор. Коммерческие условия аренды обсуждаются! ЗВОНИТЕ! ЛУЧШИЙ ВАРИАНТ! Оперативный показ.

ЦРСН PRO
+7 965 146-00-40
+7 495 585-69-28

Оставьте заявку и специалист свяжется с вами

Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7,5 миллионов рублей. Тел.: (495) 646-10-07.

РЕКЛАМА
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69
Проектная декларация на рекламируемом сайте

РЕКЛАМА
Коммерческие помещения от Urban Group
От 26 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69
Проектная декларация на рекламируемом сайте

Объект-аналог №2 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The address bar displays the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_507.1_m_1051429586. The main content area features a large photograph of a multi-story building with a red entrance, surrounded by trees. Below the main image is a row of smaller thumbnail images showing the interior of the premises. To the right of the main image, there is a contact information box for 'Татьяна' with the phone number 8 985 222-54-01 and a 'Написать сообщение' button. Below this, there is a section for 'Ай Кью ЭСТЕЙТ' (IQ Estate) with details about the agency and its location in Moscow. At the bottom of the listing, there is a text description of the rental terms: 'Аренда торгового помещения, 2 отдельных входа, 1 этаж, высота потолков 4.5 м, с ремонтом, смешанная планировка, электроэнергия 150 кВт, фасадная реклама, 1-я линия, автомобильный трафик, рядом остановки транспорта. Звоните!'. On the right side of the page, there is a section for '177 объявлений агентства' and a grid of property listings from 'PENNY LANE REALTY' with various prices.

Торговое помещение, 507.1 м² 700 000 Р в месяц

Татьяна 8 985 222-54-01 Написать сообщение

Написать сообщение

Ай Кью ЭСТЕЙТ
На Avito с сентября 2011
Агентство

Контактное лицо
Татьяна

Адрес:
Москва, м. Свиблово, Вересковая ул., д. 16

Ай Кью ЭСТЕЙТ
Управляющая компания «IQ Estate» (Ай Кью ЭСТЕЙТ)

177 объявлений агентства

Площадь: 507.1 м²

Адрес: Москва, Вересковая ул., д. 16
 📍 Свиблово (900 м) 📍 Бабушкинская (1.6 км)
 📍 Ботанический сад (1.9 км) [Посмотреть карту](#)

Аренда торгового помещения, 2 отдельных входа, 1 этаж, высота потолков 4.5 м, с ремонтом, смешанная планировка, электроэнергия 150 кВт, фасадная реклама, 1-я линия, автомобильный трафик, рядом остановки транспорта. Звоните!

PENNY LANE REALTY
 344 888 000 руб. 891 822 000 руб. 355 093 000 руб.
 207 138 000 руб. 70 000 000 руб. 420 000 000 руб.

Объект-аналог №3 для расчета в рамках доходного подхода

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_698857662. The listing details are as follows:

- Property Type:** Помещение (Commercial Property)
- Price:** 350 000 Р в месяц (350,000 Rubles per month)
- Area:** Площадь: 200 м²
- Address:** Адрес: Москва, Алтуфьевское шоссе (Moscow, Altufyevskoye Highway)
- Description:** Первая линия Алтуфьевского шоссе. Помещение пристроенное с обратной стороны жилого дома. С большими витринными окнами. Сейчас там располагается действующий магазин, ателье, ремонт обуви, парикмахерская.

On the right side of the listing, there is a contact form for the user 'Татьяна' (Tatyana), with a phone number 8 903 171-61-71. Below the form, it indicates that the user has been on Avito since September 2012 and is an agency. There is also a section for '1 объявление пользователя' (1 user announcement) and a 'Пожаловаться' (Report) button at the bottom.

At the bottom right of the page, there is a 'PENNY LANE REALTY' logo and a grid of 18 small property listings with their respective prices in Russian Rubles (руб.).