

Отчет №0020/13/21

об оценке справедливой (рыночной) стоимости административного здания, общей площадью 1 698,8 кв.м, расположенного по адресу: Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д.10, стр.6 с правом аренды земельного участка общей площадью 454 кв.м.

Основание для оценки:

Дополнительное соглашение №21 от 22.03.2016 г.
к Договору №0020/13 от 02.08.2013 г.

Дата составления
Отчета:

25.03.2016 г.

Заказчик

ООО УК «РИК Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «ВИКТОРИЯ»

2016 г.

Оглавление

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0020/13/21	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ	6
1.1. Задание на оценку	6
1.1.1. <i>Объект оценки</i>	6
1.1.2. <i>Цель оценки</i>	6
1.1.3. <i>Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</i>	6
1.1.4. <i>Определяемый вид стоимости</i>	6
1.1.5. <i>Дата оценки (определения стоимости объекта оценки)</i>	6
1.1.6. <i>Срок проведения оценки</i>	6
1.1.7. <i>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</i>	7
1.1.8. <i>Ограничения (ограничительные условия) и пределы применения полученного результата</i>	7
1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ	9
1.3. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
1.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	10
1.6. ФОРМА ОТЧЕТА	11
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
1.8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ)	14
2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	14
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	16
2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	16
2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	21
2.6.1. <i>ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ</i>	21
2.6.2. <i>Обзор рынка офисной недвижимости. аналитический обзор рынка 2015 года</i>	25
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	32
3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	32
3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	32
3.3.1. <i>Затратный подход</i>	32
3.3.2. <i>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</i>	33
3.3.3. <i>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</i>	34
3.3.4. <i>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</i>	34
3.3.5. <i>ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ</i>	34
3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	35
3.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	45
3.5.1. <i>Определение длительности прогнозного периода</i>	54
3.5.2. <i>Расчет потенциального валового дохода</i>	54
3.5.3. <i>Расчет эффективного валового дохода</i>	54
3.5.4. <i>Расчет справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода</i>	60
4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	63
4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	63
4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	64
4.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
5. ПРИЛОЖЕНИЯ И ФОТОМАТЕРИАЛЫ	65

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ №0020/13/21

Настоящее заключение подготовлено ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в соответствии с Дополнительным соглашением №21 на проведение оценки справедливой (рыночной) стоимости от 22.03.2016 г. к Долгосрочному договору №0020/13 об оказании консультационных услуг по оценке справедливой (рыночной) стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ВИКТОРИЯ» под управлением ООО УК «РИК Капитал» от 02.08.2013 г., заключенным между ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РИК Капитал» (ООО УК «РИК Капитал») («Д.У.»), имеющим Лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00825 от 22.09.2011 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, (далее именуется - Управляющий Фондом), в лице Генерального директора Стручкова В.В., действующего на основании Устава, с другой стороны.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Дуленковой Е.С.

Оценка объекта оценки произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а также Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, №255, №254, №611 от 25.09.2014 г., а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой административное здание общей площадью 1 698,8 кв. м, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д. 10, стр. 6, с правом аренды земельного участка общей площадью 454 кв.м.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая (рыночная) стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 25 марта 2016 года, составляет:

620 025 930 руб.

(Шестьсот двадцать миллионов двадцать пять тысяч девятьсот тридцать) рублей.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком: Дуленковой Екатериной Сергеевной.

Главный эксперт оценщик
Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»



/Е.С. Дуленкова /

/Р.Г. Борисычев /

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Общие сведения об исследуемом объекте представлены в следующей таблице.

Таблица 1. Краткая характеристика объекта исследования

Параметры исследования	Характеристика
Объект оценки	Отдельно стоящее здание административного назначения, расположенное по адресу: Москва, пер. Голутвинский 3-й, д. 10, стр. 6. Общей площадью: 1 698,8 кв. м., с правом аренды земельного участка общей площадью 454 кв.м. (далее - «Объект оценки»)
Тип объекта	Отдельно стоящее здание (особняк)
Назначение объекта	Офисное
Цель оценки	Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений
Дата оценки	«25» марта 2016 г.
Имущественные права	Собственность
Обременения	Не зарегистрированы

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по оценке, получены следующие результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки:

Таблица 2. Результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта, руб.

Объект исследования	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Отдельно стоящее здание административного назначения, расположенное по адресу: Москва, пер. Голутвинский 3-й, д. 10, стр. 6. Общей площадью: 1 698,8 кв. м., с правом аренды земельного участка общей площадью 454 кв.м.	-	661 755 648	578 296 212

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта производился в рамках сравнительного и доходного подходов. Обоснование отказа от использования затратного подхода представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

1. Сведения об Отчете

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат объект недвижимости представляет собой административное здание общей площадью 1 698,8 кв.м, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д.10, стр.6 с правом аренды земельного участка общей площадью 454 кв.м.

Характеристика объекта оценки приведена в п. 2.1 «Объект оценки» настоящего Отчета.

1.1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки на дату оценки 25.03.2016 г. для принятия управленческих решений.

1.1.3. ЗАДАЧА ОЦЕНКИ, ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Результатом оценки является величина итоговой стоимости объекта оценки.

Задачей оценки является определение справедливой (рыночной) стоимости для принятия управленческих решений.

Согласно п.26 ФСО №1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п.8 ФСО №1).

1.1.4. ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ

Оценке подлежит справедливой (рыночной) стоимости.

«Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки»¹.

1.1.5. ДАТА ОЦЕНКИ (ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

Датой определения стоимости объекта оценки является 25.03.2016 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта проводились в период с 22.03.2016 г. по 25.03.2016 г.

¹ МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

1.1.7. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

1.1.8. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ) И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую (рыночную) стоимость объекта.
5. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
6. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
7. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета

1.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Оценщик (далее - Оценщик), заключивший трудовой договор с «Обществом», выполняющий работу по оценке:

Реквизит	Значение
ФИО специалиста	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна</i>
Категория	-
Стаж в оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна – 8 лет.</i>
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Диплом: Московский государственный университет экономики статистики и информатики, 2005 г., ВСВ 1990326 от 15 июня 2005 г.</i>
	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000006-011 от 05.12.2013 г.</i>
Паспортные данные	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна, серия 45 08, №740365, выдан: Отделом внутренних дел «Кунцево» г. Москвы от 07.10.2006 г.</i>
Сведения о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»</i>
Свидетельство о членстве в СРО	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна свидетельство №01025 от 07.09.2010 г.</i>
Наименование страховой компании	<i>СОАО «ИНГОСТРАХ»</i>
Реквизиты договора страхования ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-077687/15 от 24 ноября 2015 г.</i>
Реквизиты страхового свидетельства	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна № 433-077687/15.</i>
Сумма страхования гражданской ответственности	<i>Дуленкова Екатерина Сергеевна – 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.</i>
Период страхования	<i>с 03 декабря 2015 г. по 02 декабря 2016 г.</i>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Сведения об оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ЭнПиВи Консалтинг» Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д.5А. Фактический адрес: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8. Тел. 8 (495) 226 03 26. ИНН / КПП 7725739271 / 772501001 р/с 40702810000000001560 в АПБ «СОЛИДАРНОСТЬ» ЗАО к/с 30101810100000000664 БИК 044583664. Данные о страховании деятельности. Наименование страховой компании: ОСАО «ИНГОСТРАХ». Реквизиты договора страхования ответственности: № 433-066439/15 от 09 октября 2015 г. Период страхования: с 24 октября 2015 г. по 23 октября 2016 г. Страховая сумма: 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей)</p>
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

Указанный выше специалист был привлечен к проведению оценки и принимал участие в следующих процедурах:

- содействие при сборе информации об объекте оценки;
- содействие при инспекции объекта оценки;

- содействие при осуществлении расчетов справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки;
- содействие при осуществлении рецензирования настоящего Отчета.

1.3. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение №21 на проведение оценки справедливой (рыночной) стоимости от 22.03.2016 г. к Долгосрочному договору №0020/13 об оказании консультационных услуг по оценке справедливой (рыночной) стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ВИКТОРИЯ» под управлением ООО УК «РИК Капитал» от 02.08.2013 г., заключенное между ООО «ЭнПиВи Консалтинг» в лице Генерального директора Борисычева Р.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РИК Капитал» (ООО УК «РИК Капитал») («Д.У.»), имеющим Лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00825 от 22.09.2011 г., на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, (далее именуется - Управляющий Фондом), в лице Генерального директора Стручкова В.В., действующего на основании Устава, с другой стороны.

1.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

1.5. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер 0020/13/21. Датой составления Отчета является 25.03.2016 г.

1.6. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, №2, №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№256, 255, 254 соответственно, ФСО №7 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. Результаты анализа достаточности и достоверности данной информации представлены в тексте настоящего Отчета.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 31 декабря 2010 г.;
- Выписка из технического паспорта на здание (строение), выданная Центральным ТБТИ г. Москвы по состоянию на 18 июля 2003 г.;
- Справка БТИ о состоянии здания / помещения, выданная Центральным ТБТИ по состоянию на 08 апреля 2002 г.;
- Экспликация, выданная Центральным ТБТИ г. Москвы по состоянию на последнее обследование от 18 июля 2003 г.;
- поэтажный план, выданный Центральным ТБТИ г. Москвы от 01 сентября 2003г.;
- Письмо Департамента Земельных Ресурсов г. Москвы №101 от 14.03.2012 г.;
- Дополнительное соглашение №М-01-016227/3 от 02.04.2008г. к договору аренды земельного участка от 06.04.2000г. №М-01-016227.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ВНЕШНЕЙ ИНФОРМАЦИИ

- Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru);
- «Бюллетень банковской статистики» №7 (242), 2013 г. (Источник: Центральный банк Российской Федерации, <http://www.cbr.ru/>);
- «Мониторинг об итогах социально-экономического развития РФ в первом полугодии 2013 г.» (Источник: Минэкономразвития России, <http://www.economy.gov.ru/>);
- «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2014 год и на плановый период 2015 и 2016 годов» (<http://www.economy.gov.ru/>);
- «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 г. (Источник: Минэкономразвития России, <http://www.economy.gov.ru/>);

- консенсус-прогноз Центра развития Госуниверситета – Высшая школа экономики (на 2013-2019 гг. от 20 апреля – 17 мая 2013 г) (Источник: <http://www.hse.ru/>);
- прогноз «Sberbank CIB», представленный в обзоре «Экономика России. Ежемесячный обзор. Февраль 2013» от 06.02.2013 г. (Источник: «Sberbank CIB», <http://www.sberbankcib.ru/>);
- прогнозы Института народнохозяйственного прогнозирования РАН (источник: Выпуск №25 от 28.05.2013 г., <http://www.ecfor.ru/>);
- «Russian economy: trends and prospects», сентябрь 2012 г. (Источник: Институт экономики переходного периода, <http://www.iet.ru/>);
- «Экономическое развитие России. Сентябрь 2013» (Источник: Институт экономики переходного периода, <http://www.iер.ru/>).
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы, коммерческие предложения);
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

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

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в посл. ред.;
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в посл. ред.;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

1.8. Термины и определения

В соответствии со стандартами оценки применяются следующие общие понятия оценки:

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

2. Сведения об объекте оценки (точное описание объекта оценки, информация, идентифицирующая объект оценки)

2.1. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат объект недвижимости представляющий собой административное здание общей площадью 1698,8 кв.м, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д.10, стр.6 с правом аренды земельного участка общей площадью 454 кв.м.

Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в следующей таблице.

Таблица 3. Краткая характеристика объекта оценки

Параметры оценки	Характеристика
Объект оценки:	Здание общей площадью 1 698,8 кв. м, полезной площадью 1 545,5 кв. м
Функциональное назначение:	Административное здание
Адрес объекта:	Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д. 10, стр. 6
Техническое состояние	Выполнена качественная отделка помещений
Местоположение:	Объект расположен в Центральном административном округе г. Москвы
Правовой статус:	Оцениваемое здание принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ВИКТОРИЯ»
<i>Сведения о земельном участке</i>	
Площадь:	454 кв. м
Правовой статус:	На земельный участок заключен договор долгосрочной аренды на 25 лет № М-01-016227 от 06.04.2000г. с Дополнительными соглашениями
Использование:	На участке расположено одно административно-офисное здание: пер. Голутвинский 3-й, д. 10, стр. 6
<i>Технические характеристики здания</i>	
Год постройки:	До 1917 г.
Этажность:	5 + подвал
Строительный объем, куб. м.	7 152
Площадь застройки, кв. м.	372,5
Конструктивные элементы:	Фундамент бетонный; стены кирпичные; перегородки кирпичные; крыша железная; полы: линолеум, кавролин, мрамор, плитка
Санитарно-технические устройства:	Центральное водоснабжение, отопление, канализация, кондиционирование, телефон, современные телекоммуникационные системы
Внутренняя инфраструктура:	Пост охраны, видео-наблюдение
Результаты визуального осмотра:	Представлены в приложении (фотографии объекта оценки)

В рамках настоящей работы для описания состояния оцениваемых объектов применяется следующая градация состояния объекта.

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудование
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новая
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Рабочее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	Улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение плит перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	Простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требуется ремонт	требуется ремонт
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности на нежилое здание.

Общая долевая собственность — это имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из участников и право сособственника на получение определенной доли доходов от пользования имуществом, а также его обязанность нести определенную долю расходов на содержание общего имущества.

Для целей настоящего Отчета об оценке право общей долевой собственности на оцениваемый объект предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Оцениваемое здание принадлежит владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «ВИКТОРИЯ».

2.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

В процессе анализа предоставленных документов, оценщиками было выявлено наличие обременений права собственности на оцениваемые объекты недвижимости. Таким образом, обременением оцениваемых прав является доверительное управление.

2.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении эффективного использования собственности исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки обычно проводится в два этапа: анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как свободного от улучшений, анализ наиболее эффективного использования земельного участка, с существующими улучшениями.

Если земельный участок свободен от улучшений, то в рамках анализа необходимо выявить, строительство какого объекта недвижимости на данном земельном участке принесет максимальную выгоду владельцу с учетом всех сопутствующих затрат на реализацию проекта.

Если земельный участок уже застроен, то вариантами наиболее эффективного использования объекта недвижимости могут быть: ремонт, модернизация или реконструкция. Текущее использование объекта недвижимости будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земельного участка с существующими на нем улучшениями не превысит совокупную стоимость земельного участка при данном варианте использования за вычетом затрат по сносу имеющихся улучшений.

Дальнейший анализ наиболее эффективного использования проводится с учетом выполнения следующих критериев:

- Законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах, земельным и природоохранным законодательством.
- Физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость – рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом виды использования являются доходными.
- Максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости принцип НЭИ трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости.

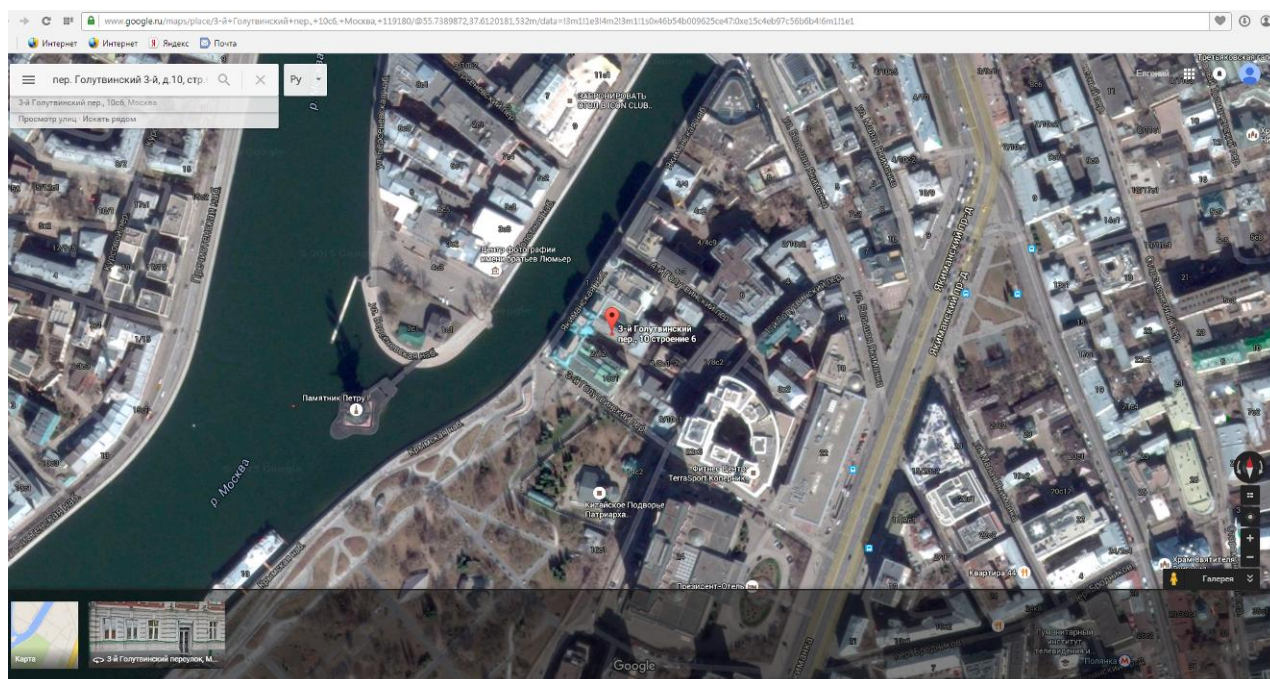
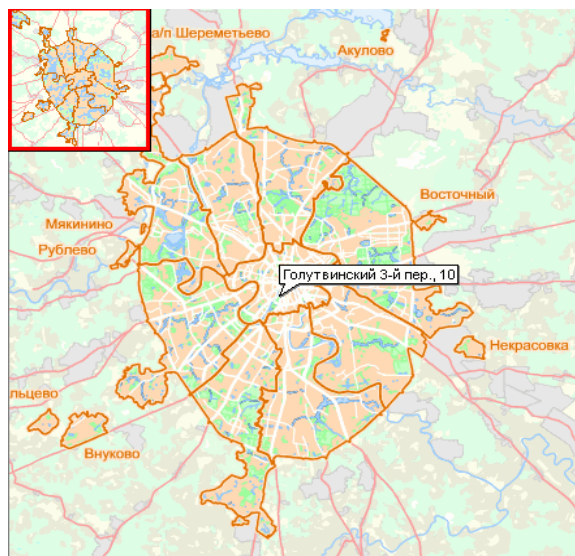
Учитывая тенденции рынка и месторасположение объекта оценки, определение справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества производится в соответствии с существующим в настоящее время вариантом использования, предполагающим сохранение текущего технического состояния, правового статуса и функционального назначения оцениваемого объекта. В настоящее время по сведениям Оценщика не существует каких-либо разрабатываемых или утвержденных проектов и ТЭО реконструкции данного объекта.

Таким образом, в качестве наиболее эффективного использования для объекта оценки принято его использование в соответствии с текущим использованием в качестве административного назначения.

2.5. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен на территории Центрального Административного Округа, на территории района «Якиманка» по адресу: Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д.10, стр.6.

Расположение Объекта оценки на карте Москвы

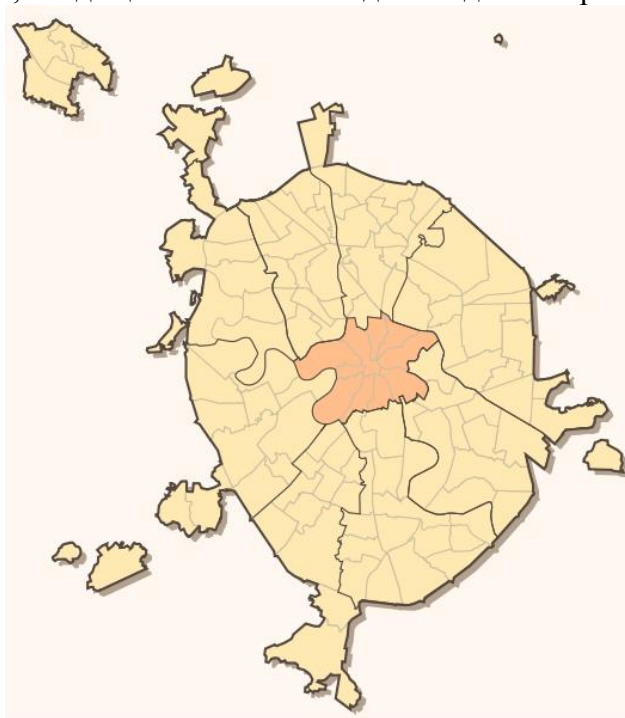


ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ²

Центральный административный округ — один из 10 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В состав ЦАО входят: Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка, Китай город (особый статус). В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания.

² Источник информации: http://www.moscow.ru/ru/government/capital_russia/territorial_authorities/cao/

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).



Округ занимает территорию 66.2 км² (6,1% площади г. Москва). Общая численность жителей Центрального округа составляет порядка 701 тысячи человек (6,5% населения г. Москвы).

По насыщенности организациями и учреждениями ЦАО занимает первое место среди других округов Москвы. Впрочем, статус центра обязывает округ быть первым среди равных по многим направлениям. В ЦАО разместились наибольшая часть государственных административных учреждений, посольств, министерств и ведомств, основная масса объектов инфраструктуры для ведения бизнеса, офисы крупнейших мировых и российских компаний. ЦАО — центр транспортных коммуникаций столицы. На его территории располагается 6 из 9 московских железнодорожных вокзалов (Белорусский, Казанский, Курский, Ленинградский, Павелецкий и Ярославский). Согласно статистике, на 1000 человек, проживающих в ЦАО, приходится свыше 100 предприятий малого бизнеса.

Промышленность. В Центральном административном округе идет активный процесс вывода промышленных предприятий за черту города в части массового производства. А Высвобождающиеся здания, которые в большинстве своем являются историческими памятниками, обновляются, реконструируются и обретают новое предназначение в виде офисных и культурных центров. Так, в здании фабрики «Красный Октябрь» теперь размещается Музей истории какао и шоколада. То же самое касается «Трехгорной мануфактуры» на Красной Пресне: административно-деловой центр, экспериментальное производство и дизайнерский цех таких предприятий остаются на историческом месте.

Потребительский рынок и услуги. Численность зарегистрированных в ЦАО г. Москвы предприятий и организаций на порядок выше, чем в других округах. К примеру, на территории округа действует более 81 тыс. малых предприятий, на которых задействовано свыше 740 тысяч человек. Условия, созданные в округе префектурой и районными управами, стимулируют развитие предприятий торговли и общественного питания. Здесь сосредоточено 40% торговых предприятий, 60% ресторанов и кафе столицы. Наиболее известными торговыми галереями являются ГУМ, ЦУМ, бутики Третьяковского проезда, улицы Петровки.

Культура и спорт. Центральный округ, фактически повторяя своими границами исторический центр Москвы, являет собой средоточие исторических и культурных ценностей столицы и страны. На его территории расположены такие особо ценные объекты национального наследия России, как Московский Кремль, Государственный Академический Большой театр России, Государственный Академический Малый театр, Московская Государственная консерватория имени П. И. Чайковского, Российская Государственная библиотека, Российская академия художеств, Московский государственный университет имени М. В. Ломоносова (старое здание), Государственный Исторический музей, Государственный музей изобразительных искусств имени А. С. Пушкина, Всероссийское музейное объединение «Государственная Третьяковская галерея» и многие другие. В территориальных границах округа находится около 1500 организаций культуры государственных, общественных, частных, что составляет почти 45% от их общего количества в Москве.

На территории ЦАО находится 237 культовых учреждений различных религиозных конфессий (в т. ч. и домовых храмов), а также 8 монастырей (из 10 действующих в Москве).

На территории округа находится более 350 учебных учреждений, в т. ч. 160 детских садов и 127 средних школ.

РАЙОН «ЯКИМАНКА»

Переулок Голутвинский проходит непосредственно в центре района Якиманка. Объект оценки расположен на территории района Якиманка.

Район Якиманка является составной частью Центрального административного округа. Площадь района 438 гектаров. Плотная включенность в систему общегородских связей: 58 улиц, важнейшие городские магистрали - Садовое Кольцо, Ленинский проспект; 2 станции метро («Полянка», «Октябрьская»).

Население 34 тыс. человек. В районе действует программа комплексного социально экономического развития, решаются проблемы сноса и реконструкции ветхого жилья, благоустройства территории, ведется точечное строительство новых жилых и административных зданий. Яркая историко-культурная и градостроительная специфика. Множество памятников архитектуры и истории: 15 храмов, Марфо Мариинская обитель, Палаты Кириллова, Третьяковская галерея, Дом художника. Особый памятник советской эпохи «Дом на набережной» (Дом правительства, сооружен в 1932 -33 годах) с примыкающим к нему старейшим московским кинотеатром «Ударник», ЦПКиО им. Горького, Нескучный сад.

Локальное местоположение

Объект оценки расположен на огороженной территории, фасадом здания уходит в глубь Голутвинского 3-го пер., есть парковка на 7 м. – мест.

Пешеходная доступность

Для офисных зданий пешеходная доступность оценивается, как правило, от ближайших станций метро. Объект оценки расположен на расстоянии 5 минутной пешеходной доступности от станции метро «Полянка». В среднем удаленность от станции метро не влияет на привлекательность здания для потенциальных арендаторов, если до здания можно дойти пешком за 5, максимум за 10 минут. В данном случае удаленность Объекта от ближайшей станции метро полностью удовлетворяет вышеуказанному диапазону и может быть охарактеризована как отличная.

Транспортная доступность

Наземный общественный и личный автотранспорт

Сравнительно недалеко от Объекта расположена остановка общественного транспорта на широкой многополосной улице Якиманка Б., по которой проходят троллейбусные маршруты. В связи с тем, что в «час пик», когда народ спешит на работу или уходит домой, загруженность дорог оценивается как высокая и вероятны ситуации парализующие движение наземный общественный транспорта. Это происходит из-за того, что частные авто-владельцы останавливаются вдоль улицы тем самым, перекрывая полосу движения для основного вида наземного общественного транспорта. Таким образом, транспортную доступность Объекта наземным транспортом можно охарактеризована как удовлетворительную, а личным автотранспортом – хорошую.

Визуализация

Визуальная доступность Объекта офисной недвижимости является важной его характеристикой. Для ряда компаний – арендаторов важной является возможность размещения на здании вывесок с названием своей компании таким образом, чтобы они хорошо просматривались с разных точек города. Для таких компаний отсутствие визуализации может отрицательно повлиять на принятие решения в отношении аренды помещений.

Объект оценки имеет отличную визуализацию со стороны Голутвинского пер. Однако, голутвинский переулочек не является активной городской магистралью. Таким образом, визуализацию Объекта можно оценить как хорошую.

2.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

2.6.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ³

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года).

По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство.

Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению. По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь – -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%). В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре. В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост

³ Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/89ba6e06-f753-4239-b9b5-962df1e5ef2b/Мониторинг+январь-ноябрь+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=89ba6e06-f753-4239-b9b5-962df1e5ef2b>

продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента. 4 Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре. Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце. Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%). Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году). Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

Таблица 4. Расчет весовых Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2014			2015	
	дек.	январь- дек.	ноябрь	дек.	январь- дек
ВВП1)	102,4	101,3	100,5	99,5	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,6	105,9	100,8	101,3	108,5
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	100,4	102,9	99,6	101,5
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,8	100,4	103,6	97,0	101,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	110,3	106,0	87,6	97,9	103,3
Инвестиции в основной капитал	100,4	99,6	97,15)	95,25)	97,25)

Наименование показателя	2014			2015	
	дек.	январь- дек.	ноябрь	дек.	январь- дек.
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,6	100,3	98,2	95,3	95,2
Ввод в действие жилых домов	104,8	112	118,3	104,1	120,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	102,2	104,1	101,9	95,3	99,7
Реальная заработная плата	104,1	105,6	100,6	100,55)	102,15
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30290	29083	32439	330885)	317955)
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4	5,1	5,26)		
Оборот розничной торговли	104,1	103,9	101,6	101,8	102,2
Объем платных услуг населению	100,9	102,3	101,7	101,1	101,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	46,8	473,8	40,5	37,61)	459,31)
Импорт товаров, млрд. долл. США	29,8	308,8	26,9	23,21)	282,91)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	78,3	78,3	46,8	42,1	52,6

1 Оценка.

2 Сентябрь и октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3 Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4 С учетом поправки на неформальную деятельность.

5 Оценка Росстата.

6 Предварительные данные.

В декабре 2015 г., в рамках развития системы национальных счетов (СНС), Росстатом пересмотрены показатели ВВП за период с 2011 по 2014 год. Росстат завершил внедрение в статистический учет методологических положений СНС-93 и начал поэтапный переход на методологию СНС-2008.

Номинальный объем произведенного ВВП по сравнению с предыдущей оценкой вырос в 2011 году на 6,7% и составил 59698 млрд. руб., в 2012 году – увеличился на 7,6% и составил 66927 млрд. руб., в 2013 году – вырос в номинале на 7,4% и составил 71055 млрд. руб., в 2014 году – увеличился на 9,1% до 77893 млрд. рублей. Динамика ВВП после пересмотра увеличилась на 0,1 п. пункта в 2012 и 2014 годах, составив 3,5% и 0,7% соответственно.

В декабре 2015 г. Росстат уточнил данные по инвестициям в основной капитал за 2014 г. на основании годовых отчетов и окончательных расчетов объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами, а также динамику инвестиций в 2015 году к уточненной базе. По уточненным данным, в декабре 2015 г. снижение инвестиционной активности в российской экономике ускорилось и составило 8,1% (в предыдущем месяце было 6,5%). В результате номинальный объем инвестиций в основной капитал, по оценке Росстата, за январь-декабрь 2015 г. составил 14 555,9 млрд. рублей, а физический объем по сравнению с соответствующим периодом 2014 года снизился на 8,4% (в январе-ноябре снижение составило 8,5%). Во внутригодовой динамике наибольшее сокращение было зафиксировано в III квартале (на 13,0%).



Источник: расчеты Минэкономразвития России



Годовые темпы сокращения реальной заработной платы работников организаций в декабре составили 10%, что меньше показателей за ноябрь (10,4%). В целом за январь–декабрь 2015 г. реальная заработная плата сократилась на 9,5% к соответствующему периоду 2014 года. Снижение реальных располагаемых доходов в декабре 2015 г. составило 0,7 процента. Существенное замедление сокращения объясняется в основном низкой базой декабря 2014 года. В целом за 2015 год реальные располагаемые доходы населения снизились на 4,0% по сравнению с 2014 годом.



Источник: расчеты Минэкономразвития России

По итогам 2015 года, потребительская инфляция составила 12,9% после того, как в 2014 году цены выросли на 11,4 процента. За последние два года инфляция усилилась вдвое – в 2011 – 2013 годах средний прирост за год составлял 6,4 процента. Главным фактором такого усиления инфляции стала значительная девальвация рубля, резко усилившаяся с конца 2014 г. и продолжившаяся в 2015 году.

Первая волна девальвации рубля с ноября 2014 г. по февраль 2015 г., сопровождавшаяся высокой волатильностью и ростом инфляционных ожиданий, привела к скачку цен в конце 2014 г. и особенно в начале 2015 года. В результате к марту достигла пика годовая инфляция (16,9%) и рост цен на продовольственные товары – 23 процента.

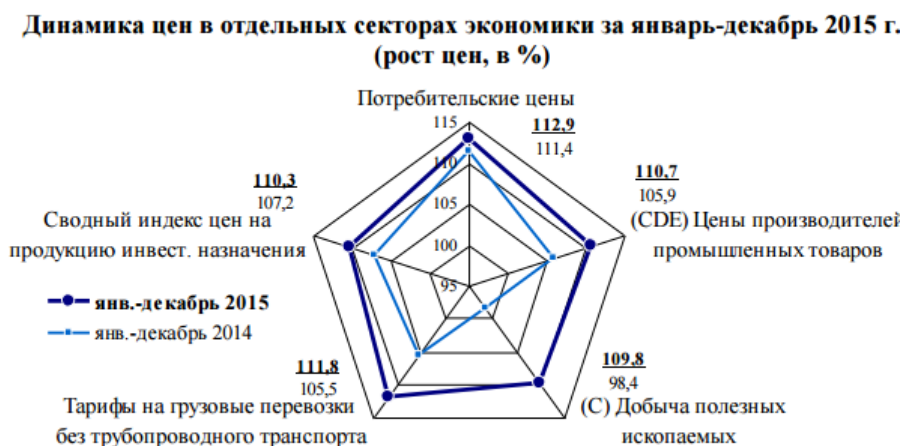
Рост цен на продукты одновременно усиливало введение эмбарго на импорт продовольственных товаров с августа 2014 г., приведшее к более существенному ослаблению конкуренции, разбалансированности рынков и росту издержек в связи с переориентацией на новых поставщиков.

Цены в других сегментах потребительского рынка росли более умеренно ввиду неопределенности ожиданий со стороны спроса и при наличии запасов, закупленных по более низким ценам. К июню инфляция замедлилась до 15,3% г/г, на что повлияло 30-процентное укрепление рубля и постепенное насыщение рынка, особенно сезонной

продукцией. Вместе с тем заметного снижения цен на большинство товаров в этот период практически не наблюдалось.

В июле инфляция вновь повысилась до 15,6% в результате очередной индексации коммунальных и жилищных тарифов. Вторая волна девальвации, возобновившаяся с июня, сказалась значительно слабее на усилении инфляции и в основном пришлась на III квартал 2015 г. – к августу инфляция ускорила до 15,8% г/г.

Девальвация в этот период отразилась на росте цен на сильно импортозависимые услуги и непродовольственные товары. Вследствие высокой базы прошлого года с сентября инфляция стала замедляться. В последние три месяца 2015 г. на инфляцию стало оказывать более сильное сдерживающее влияние падение платежеспособного спроса населения, несмотря на возобновившуюся девальвацию и высокие ожидания ее усиления темпы инфляции стабилизировались. Инфляция в декабре сохранилась на уровне ноября и составила 0,8 процента.



2.6.2. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА 2015 ГОДА⁴

Общий объем офисных помещений Москвы по итогам 2015 года насчитывает 16,7 млн кв.м. По данным компании Colliers International в течение года было введено 715 000 кв.м, что говорит о двукратном снижении темпов прироста предложения по сравнению с 2014 годом, когда на рынок вышло свыше 1,4 млн кв.м. В то же время данный результат не намного отличается от предыдущих лет. Так, относительно 2013 года снижение объемов годового ввода площадей оказалось менее выраженным — в пределах 20% (2013г. — 0,9 млн кв.м).

В IV квартале 2015 года рынок офисов Москвы пополнился 256 600 кв.м качественных офисных площадей. Такой результат стал наибольшим за прошедший год, в два раза превысив показатели I и II кварталов и на 6% — объем ввода за III квартал 2015 года.

Структура бизнес-центров по классам сохранила распределение 2014 года. Наибольшую долю офисов формирует класс В+ — 48%, в то время как 29% и 23% приходится на классы В и А соответственно.

С точки зрения удаленности от центра города наибольшая доля нового предложения — 44% (или 317 000 кв.м) — обеспечена офисными помещениями, реализованными в районах между Садовым и ТТК, включая зону ММДЦ «Москва-Сити».

Такая доля была обеспечена вводом офисных помещений в составе БЦ «Оружейный», Башни «Эволюция», БЦ «Симонов Плаза» и других. Около 30% (или 204 000 кв.м) от совокупного годового объема нового предложения пришлось на условную кольцевую зону

⁴ Источник информации: <http://zдание.info/2393/2420/news/6458>

между Четвертым транспортным кольцом и МКАД за счет появления БЦ Neo Geo на юго-западе столицы.

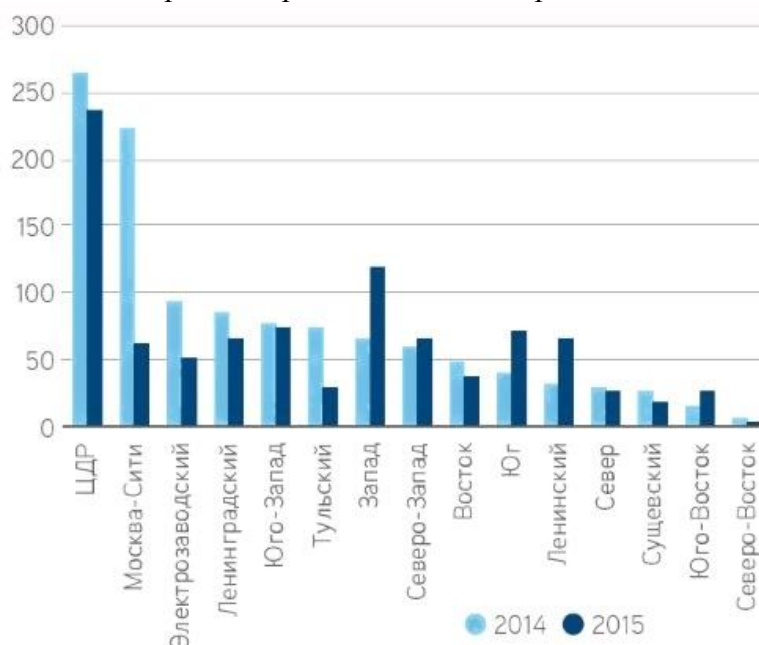
Тенденция децентрализованного распределения нового предложения сохранится и в 2016 году — на сегодняшний день количество строительных площадок в границах Садового кольца крайне незначительное.

Наиболее активно будут застраиваться районы за пределами ЦДР (Центральный деловой район) в юго-западном направлении (более 100 000 кв.м), ММДЦ «Москва-Сити» (220 000 кв.м), а также бывшие промышленные территории, сосредоточенные преимущественно за пределами ТТК. Последнее, впрочем, можно назвать резервным фондом офисного рынка, так как окончательное завершение таких проектов ожидается в более долгосрочной перспективе.

Спрос на офисы в Москве

В течение 2015 года на рынке офисной недвижимости наблюдалась отрицательная динамика показателей спроса. Общий объем арендованных и купленных площадей в IV квартале 2015 года составил 200 000 кв.м — минимальный квартальный показатель за весь год. Годовой объем сделок оценивается в 960 000 кв.м, что на 12% ниже, чем в 2014 году.

Спрос на офисы в Москве, по районам



Избыточное предложение офисов на фоне падения макроэкономических показателей побудило многих собственников пересматривать арендные условия и ставки, что частично реанимировало спрос на новые помещения. Вместе с тем активность арендаторов в течение 2015 г. в основном предопределялась пересмотром текущих договоров аренды. Доля сделок продления и переподписания в совокупном объеме заключенных транзакций за год увеличилась вдвое — с 14% до 33%.

В краткосрочной перспективе доля сделок такого типа будет снижаться, так как большинство арендаторов уже пересмотрели свои условия аренды минимум на 2-3 года.

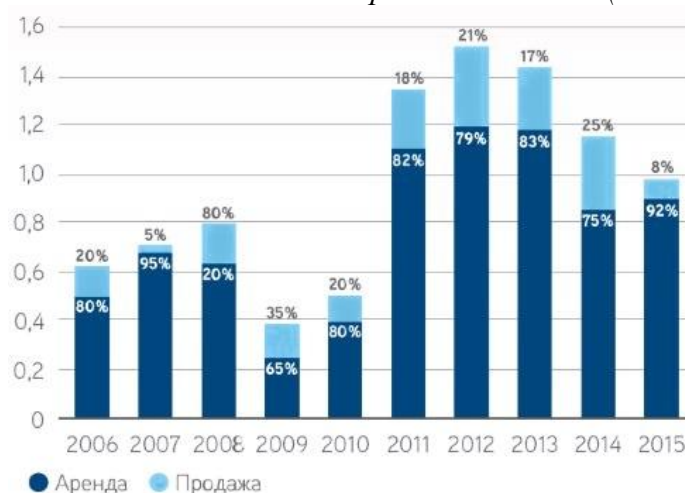
В последнем квартале 2015 года было закрыто несколько новых крупных арендных сделок: компания «Связной» арендовала 11 500 кв.м в БЦ «Симонов Плаза», АИЖК — 5 400 кв.м в БЦ «Воздвиженка Центр», кроме этого, были заключены две пятитысячные сделки по аренде офисов в зоне ММДЦ «Москва-Сити».

Это позволило среднему размеру арендуемого блока сохраниться на прошлогоднем уровне — 1 730 кв.м.

Существенно сократились количество и доля сделок по приобретению офисов в собственность: с 24% в 2014 году до 8% в 2015 году. Средняя площадь приобретаемого помещения составила по итогам 2015 года 678 кв.м (в 2014 г. — 761 кв.м).

Наибольший объем арендованных и купленных площадей в 2015 году, как и годом ранее, сконцентрирован в ЦДР, где заключено свыше 25% сделок от общего годового объема. Наличие качественных офисных площадей в этом районе в сочетании с привлекательными коммерческими условиями может возобновить интерес компаний к офисам в ЦДР и способствовать обратной миграции арендаторов к центру города. Следующие по востребованности офисные помещения расположены в бизнес-центрах на западе столицы (13%) и на юго-западе (8%).

Динамика объема сделок с офисами в Москве (млн кв.м)



Некоторые изменения коснулись внутренней структуры спроса на офисы в Москве: доля компаний сферы добычи и распределения ресурсов, которые традиционно входили в тройку лидеров по объему транзакций, снизилась за 2015 г. с 23% до 5%. Самый большой объем спроса на аренду офисных помещений был предъявлен компаниями секторов «Обрабатывающая промышленность» и «Профессиональные услуги»: на них пришлось 24% и 16% всех реализованных площадей соответственно.

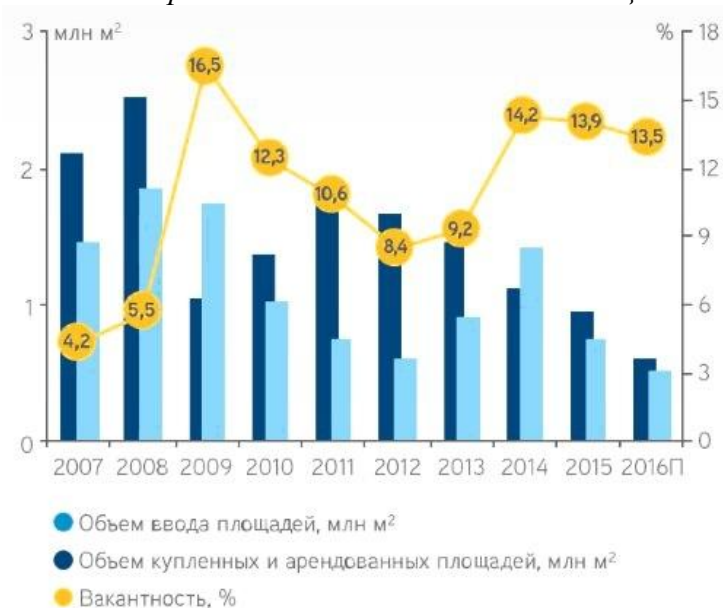
Торговые компании и компании, задействованные в сфере «ИТ и телекоммуникаций», сформировали по 9% в совокупном объеме спроса, что в целом соответствует распределению 2014 года.

Примечательно появление государственных и некоммерческих организаций в структуре сделок: ранее на них приходилось не более 1%, тогда как в 2015 году их доля выросла до 10%.

Размер вакантных офисных помещений в Москве

Общий объем свободного предложения насчитывает 2,4 млн кв.м, что соответствует уровню вакантности в 13,9%. Значительная часть объектов, вышедших на рынок в 2015 году, к моменту ввода оказалась частично реализована — средний уровень вакантности введенных объектов составил 40%. Кроме того, годовой объем ввода приблизился к минимальному значению за десятилетний период, что во многом повлияло на сохранение баланса спроса и предложения в сторону превышения первого показателя. Годовое снижение доли свободных помещений по рынку составило 0,3 п.п. — с 14,2% до 13,9%.

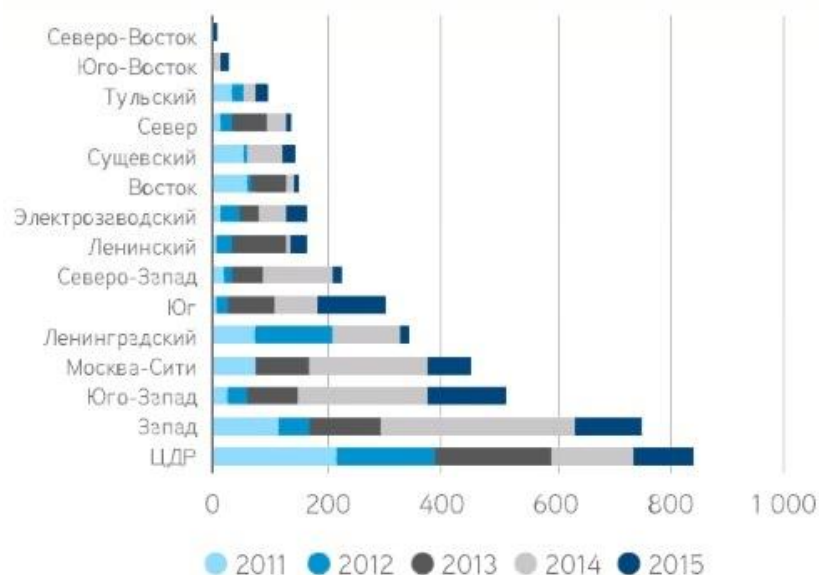
Объем офисов в Москве и вакантные площади



Наибольшая доля свободных помещений наблюдается в офисных зданиях класса А, где показатель составил 25,3%. Доля свободных помещений в офисах сегмента В снизилась до 10,5% (при этом в зданиях класса В+ она равна 12,3%, а в офисах класса В- 7,6%).

Большой объем свободных помещений в абсолютном выражении сохраняется в ЦДР, но относительный показатель является самым низким (7%). Наибольшее количество квадратных метров предлагается на западном направлении, где доля незанятых площадей одна из самых высоких в Москве — 29%.

Распределение новых офисных объектов по районам Москвы (тыс.кв.м)



Самый высокий уровень вакантности (31%) по-прежнему в офисах ММДЦ «Москва-Сити», однако на протяжении года здесь наблюдался сравнительно активный спрос, за счет этого уровень свободного предложения снизился (43% — в 2014 г.). За пределами сформировавшихся зон деловой активности наибольшая доля свободных площадей сохраняется на юго-западном направлении (30%).

Ставки аренды на офисы в Москве

В 2015 году снижение запрашиваемых ставок аренды достигло максимальных исторических значений. За 2015 год средняя приведенная ставка аренды в долларах США упала в классе А на 36%, в классе В — на 40%. К концу года средний уровень запрашиваемой приведенной стоимости аренды для офиса класса А составил 410 долларов за кв.м в год, для помещения класса В — 210 долларов за кв.м в год.

Девальвация рубля и валютные колебания оказали серьезное влияние на рынок офисной недвижимости с точки зрения формирования коммерческих условий. Многие собственники переключились с долларовых ставок аренды на рублевые.

Так, к концу года в классе «А» 45% предложений стали экспонироваться по рублевым ставкам, в классе «В+» доля рублевых запрашиваемых ставок составила 83%. Стоит также отметить, что порядка 85-90% собственников, предлагающих помещения за доллары, готовы фиксировать валютный коридор по внутреннему курсу минимум на 1-2 года.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды офисов класса А, номинированная в рублях, снизилась за 2015 год на 7% и составила 28 000 рублей за кв.м в год, для класса В ставка аренды снизилась на 25% — до 14 500 рублей за кв.м в год.

В значительной степени претерпели изменения и дополнительные коммерческие условия. Это коснулось не только арендных каникул, которые увеличились минимум до 6 месяцев, но и уровня индексации, зафиксировавшейся на уровне 8-10%, что ниже официальной рублевой инфляции.

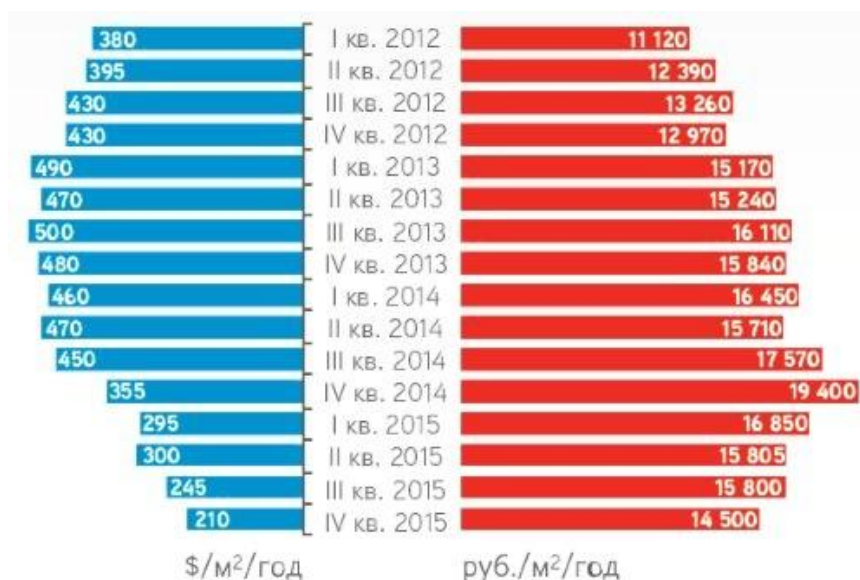
Появилось нововведение: в договоре прописывают возможность пересмотра ставки аренды через 2-3 года и возможность расторгнуть договор, в случае если не удастся достичь взаимовыгодного уровня ставки. Длительность самих договоров перестала оказывать влияние на размер ставки аренды, а собственники зачастую сами были заинтересованы в краткосрочных договорах.

Вариативность средневзвешенной ставки аренды в большинстве случаев имеет прямо пропорциональную связь с колебаниями курса национальной валюты. В связи с тем, что на рынке рублевые ставки формируют большую часть предложения, размер приведенной стоимости аренды в долларах существенно снизился именно вслед за падением курса рубля. При этом запрашиваемая базовая ставка, номинированная в долларах, за год снизилась лишь на 3% в классе А и на 8% в классе В.

Динамика приведенной базовой ставки аренды офисов класса «А»



Динамика приведенной базовой ставки аренды офисов класса «В»



Цены продаж офисной недвижимости Москвы

Сегмент продаж офисной недвижимости в 2015 году значительно переформатировался: цены в подавляющем числе объектов перешли в рублевое выражение, а период заключения сделок существенно увеличился. Собственники скорректировали запрашиваемые цены в рублевом выражении незначительно (в пределах 5%), но при этом реальные сделки заключались с существенным дисконтом от заявленных рублевых цен. В бизнес-центрах класса А средняя по рынку цена продажи московских офисов к концу 2015 года составила 275 000 рублей за кв.м, в комплексах класса «В+» и «В-» средние цены варьируются в диапазоне 120 000 - 160 000 рублей за кв.м. В качественных офисах, расположенных в центре города, помещения предлагаются в среднем по 315 000 рублей за кв.м. В более удаленных от ЦДР районах основную долю предложения формируют здания класса В, где запрашиваемая средняя цена составляет 180 000 рублей за кв.м для класса В+ и 150 000 рублей за кв.м – для класса В-.

Наиболее качественные объекты, находящиеся в кольцевой зоне между условным четвертым транспортным кольцом и МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 рублей за кв.м в классе А и 115 000-130 000 рублей за кв.м в классе В+ и В-.

Запрашиваемая стоимость продажи офисов в башнях ММДЦ «Москва-Сити» сохранилась на уровне начала года — 245 000 - 450 000 рублей за кв.м.



Тенденции и прогнозы рынка офисной недвижимости

Прогнозы экспертов компании Colliers International относительно объемов ввода новых офисных объектов в 2015 году подтвердились. В середине года стало известно о корректировке планов ряда девелоперов и переносе сроков ввода объектов на 2016 год.

Так, около 8% объектов, запланированных к вводу до конца 2015 года, было заморожено, а 40% перенесено на более поздние периоды, при этом некоторые из них — до появления платежеспособного клиента с реальными потребностями в офисных помещениях.

Реализация новых проектов и вовсе не рассматривается в текущих условиях по возможности привлечения финансирования. Также стали известны примеры редевелопмента офисных объектов в апартаменты, что в условиях перенасыщенности рынка представляется привлекательным вариантом с точки зрения рентабельности. Высокая стоимость и низкая доступность финансирования замедлят темпы ввода офисных площадей в ближайшие годы.

В результате в 2016 году эксперты ожидают вывода на рынок не более 500 000 кв.м, в то время как в 2017 году ввод новых офисных площадей зафиксируется на уровне 400 000 кв.м.

Компания Colliers International не ожидает сохранения положительной динамики спроса, учитывая, что снижение активности арендаторов обусловлено не столько ценообразованием, сколько платежеспособностью потенциальных арендаторов, а в условиях текущей девальвации рубля и падения цены на нефть компании все больше несут избыточные расходы. В связи с серьезным ослаблением платежеспособности арендаторов дальнейшая динамика снижения спроса сохранится. Падение объема поглощения может составить 30-40% — до 600 000 кв.м.

Дальнейшая динамика спроса будет определяться темпами роста экономики страны.

Низкий ввод новых объектов, ожидаемый в 2016 году, будет способствовать восстановлению баланса рынка. По оценкам экспертов, общая доля вакантных площадей на рынке Москвы по итогам 2016 года составит около 13,5-14,0%. Снижение базовых ставок аренды в 2016 году не превысит 10%.

Обзор подготовлен компанией Colliers International

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке;
2. Определение объектов оценки, цели оценки и даты определения стоимости;
3. Инспекция объектов оценки; установление количественных и качественных характеристик объектов оценки; анализ предоставленных документов;
4. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

3.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО, IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

В соответствии с IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость представляет собой цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату сделки.

Для определения справедливой (рыночной) стоимости активов и обязательств применяются 3 фундаментальных подхода:

- доходный подход,
- затратный подход,
- сравнительный подход.

Согласно IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости», справедливую стоимость активов необходимо определять, основываясь на данных активного рынка в случае его наличия (т.е. использовать сравнительный подход для расчета справедливой (рыночной) стоимости актива); в случае отсутствия активного рынка возможно применение доходного и затратного подходов.

3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объектов недвижимости возможно использование трех основных подходов: затратного, сравнительного, доходного.

3.3.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения справедливой (рыночной) стоимости объекта.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью затрат, необходимых для воспроизводства или замещения) и потерей стоимости за счет износа и устареваний. При этом, в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{B/V} * K_{ДЕВ} * (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{ФИЗ}) * (1 - U_{ФУН}) * (1 - U_B), \text{ где:}$$

PC – справедливая (рыночная) стоимость объекта недвижимости;

CZ – справедливая (рыночная) стоимость прав на земельный участок;

$Z_{B/V}$ – затраты на воспроизводство/замещение улучшений без учета износа и устареваний;

$K_{ДЕВ}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера;

I_{Σ} – сумма износа и всех видов устареваний;

$I_{ФИЗ}$ – физический износ;

$U_{ФУН}$ – функциональное устаревание;

U_B – внешнее (экономическое) устаревание.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареваниями, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.

3.3.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Сравнительный подход может быть реализован двумя методами:

- методом сравнения продаж;
- методом валовой ренты.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1 – 3 месяца. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

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

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

3.3.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой (рыночной) стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

- (a) методы оценки по приведенной стоимости;
- (b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой (рыночной) стоимости некоторых нематериальных активов.

3.3.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

3.3.5. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможность использования каждого из трех подходов и пришли к следующему выводу:

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли – продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи, с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако, он не отражает существующую ситуацию на рынке нежилой недвижимости. Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений, так как выделение доли стоимости, приходящейся на объект оценки из справедливой (рыночной) стоимости всего здания, в целом может привести к существенным погрешностям.

В условиях экономического кризиса строительство многих новых крупных объектов недвижимости отложено до стабилизации экономической ситуации, цены на земельные участки и расценки на строительные-монтажные работы сейчас пересматриваются на рынке в сторону их существенного снижения и точка равновесия спроса и предложения еще не найдена. В связи с указанной неопределенностью в условиях экономического кризиса и

недостатком надежной информации оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода.

Сравнительный подход

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости в г. Москве, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода. Для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки выбран метод сравнения продаж.

Доходный подход

В существующих условиях нестабильной ситуации на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, когда проблематично и затруднительно прогнозировать рост или падение арендных ставок оцениваемых объектов недвижимости, для расчета справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки выбран метод дисконтирования денежных потоков.

3.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Процесс реализации данного метода включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Затем цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой (рыночной) стоимости оцениваемой собственности.

Метод сравнения продаж к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода парных продаж, регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками. В результате исследования рынка купли-продажи коммерческой недвижимости г. Москвы для оцениваемого объекта были выбраны 4 аналога, которые максимально схожи с объектом оценки. Сравнение объекта оценки с другими объектами аналогами потребует введение большого количества корректировок, что приведет к искажению итоговой справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки.

Таблица 5. Краткая характеристика объектов-аналогов⁵

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
1	г. Москва, м. Смоленская, по адресу Денежный пер.	Продаётся особняк в ЦАО Москвы, в Денежном переулке, 5 минут пешком от метро Смоленская, 10 минут пешком от метро Кропоткинская. Район «Хамовники». 4-х этажное административное здание, на первой линии домов. Здание построено в 2004 году с применением высококачественных современных материалов и технологий. Качественная внутренняя и внешняя отделка. «Этаж -2» площадью 220,4 кв.м; «Этаж -1» площадью 186,3 кв.м; «Этаж 1» площадью 179,1 кв.м; «Этаж 2» площадью 263,1 кв.м; «Этаж 3» площадью 263,5 кв.м; «Этаж 4» площадью 256,0 кв.м. Технический этаж площадью 33,4 кв.м. Высота потолков от 2,67 до 4,10 метров в зависимости от этажа. Смешанная удобная планировка помещений. Современный лифт марки Kone (Финляндия). Современное техническое оснащение всех систем коммуникаций. Центральное городское водоснабжение, центральное городское отопление, центральная городская канализация, видеонаблюдение внутреннее и по периметру здания, приточно-вытяжная вентиляция и центральная система кондиционирования, пожарная и охранная сигнализация, система контроля доступа. Подземная парковка автомобилей на 8 машиномест.	1 414	500 000 000	353 607	http://zдание.info/2385/2470/object/11087
2	г. Москва, м. Смоленская, Смоленская-Сенная площадь, 27 стр 6	Продается престижный офисный особняк 1638 кв.м. Особняк расположен в самом центре деловой жизни столицы. Полная реконструкция здания была завершена в 2010 году. При этом был обновлен фасад особняка, укреплены перекрытия, установленные пластиковые окна со стеклопакетами и переоборудована входная группа. В центральном фойе и этажных холлах выполнен великолепный дизайнерский ремонт. Офисы классической кабинетной планировки. Высокое качество отделки офисных площадей и современное инженерное обеспечение особняка полностью соответствуют заявленным категориям «В+». Имеется охраняемая наземная парковка на 10-12 м/м. Парковочный коэффициент 1 м/м на 150 кв.м. Система пожаротушения водо-пенная. Безопасность видеонаблюдение, шлагбаум. Интернет провайдеры Ростелеком (Rostelecom). Здание 1997 года постройки. Земельный участок: 650 кв.м. Договор аренды земли на 49 лет (с 1996 г.) Выделенная электрическая мощность: 90 кВт.	1 638,0	756 800 000	462 027	http://zдание.info/2385/2470/object/13180

⁵ Стоимость и дополнительные характеристики объектов-аналогов устанавливались на основании консультаций с представителями продавцов

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
3	г. Москва, м. Павелецкая, Новокузнецкая улица, 40 стр 1	Продается исторический особняк П.А. Бачуриной - И.Е. Смирнова, площадью 2050 кв.м особняк состоит из 3-х отдельных зданий: 1352,6 кв.м, 201,1 кв.м, 496,3 кв.м., включающих представительскую и служебную части. Огороженная территория с внутренним двором и парковкой до 40 м/мест. В здании был сделан дорогостоящий ремонт, на окнах фасада стоят бронированные стекла, часть здания переоборудована под кухню, сделана вентиляционная система, веранда. Особняк расположен на Новокузнецкой улице, в непосредственной близости от Садового кольца. Хорошая транспортная доступность. Видеонаблюдение, системы охранной и пожарной сигнализации. Высота потолков: 3-4 м.	2 050,0	1 032 000 000	503 415	http://zдание.info/2385/2470/object/13574
4	г. Москва, м. Цветной бульвар, Большой Делегатская ул., д. 7, стр.1	Продается особняк общей площадью 3633,3 кв.м. Площадь земельного участка 1227 кв.м. Все инженерные системы и коммуникации соответствуют классу В+. Центральная система кондиционирования и вентиляции воздуха. Оптико-волоконная система связи АТС с городскими номерами и внутренним расширением номеров. Система противопожарной сигнализации и пожаротушения. Система видеонаблюдения и Система Контроля Удаленного Доступа. Круглосуточная служба охраны. Тревожная кнопка на центральный диспетчерский пульт полиции. Центральное городское отопление. Установленная мощность 460 кВа. Единовременная нагрузка 368 кВа. Два электросиловых кабеля по 230 кВа. Центральное городское водоснабжение. Бойлерная установка подогрева горячей воды. Городская канализация. Сохранены внутренний стиль и дух времени здания. Внутреннее убранство интерьера, мягкие бежевые тона, высокие потолки, колонны, ажурные решетки. Высота потолков на этажах достигает от 3,0 до 6,5 метров. Роскошный особняк находится на территории городского парка в бывшем имении графа Остермана-Толстых и представляет высокую архитектуру в стиле русского классицизма. Великолепие внешней отделки и внутреннее убранство привлекают своим аристократическим духом. Превосходное расположение особняка 15 минут до Кремля и Красной площади. Близость к основным бизнес-центрам «Белая Площадь», «Белые сады», «Москва Сити» и т.д.	3 633,3	1 582 400 000	435 527	http://zдание.info/2385/2470/object/13193

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов в цены объектов-аналогов вводились корректировки по следующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата продажи (дата выставления на торги);
- снижение цены в процессе торгов;
- площадь здания;
- тип объекта;
- инженерно-техническое состояние комплекса.

Корректировка на объем передаваемых прав

Оцениваемые здания принадлежат правообладателю на праве собственности. Земельный участок, на котором расположены здания и гостевая парковка, принадлежит правообладателю на праве долгосрочной аренды сроком на 10 лет.

Все объекты-аналоги принадлежат владельцам на праве собственности, а земельные участки, на которых расположены объекты-аналоги, принадлежат владельцам на правах долгосрочной аренды (договоры долгосрочной аренды сроками на 10-49 лет).

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Москвы, оценщики не выявили существенной разницы в стоимости между объектами, расположенными на земельных участках, принадлежащих владельцам на праве долгосрочной аренды сроком на 10 лет и объектами, расположенными на земельных участках, принадлежащих владельцам на праве долгосрочной аренды сроком на 25 и 49 лет. Иными словами такие объекты являются сопоставимыми.

Таким образом, все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемыми зданиями по данному фактору и введение корректировки не требуется.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В связи с тем, что по результатам интервьюирования контактных лиц, разместивших предложения, Оценщиком были выявлены предпосылки для возможности снижения цены предложения путем торга, корректировка на уторговывание (на переход от цен предложений к ценам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2014 под ред.Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	5-10 (7,5)	6-10 (8)	5-11 (8)	-	7-12 (9,5)	-	9-14 (11,5)	-
Екатеринбург	-	3-8 (5,5)	6-8 (7)	6-10 (9)	3-5 (4)	6-10 (8)	10-14 (11)	8-12 (10)	10-12 (11)
Краснодар	-	4-8 (6)	-	6-12 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-12 (10)
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)
Ростов-на-Дону	-	6-8 (7)	-	5-8 (6,5)	-	6-11 (8,5)	-	6-10 (8)	5-8 (6,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	5-9 (7)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	5-10 (7,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)
Среднее по крупным городам	4,5	6,4	7,5	8,5	5,2	8,7	10	10,3	8,9
Минск	-	3-5 (4)	-	6-10 (8)	-	5-9 (7)	-	10-14 (12)	4-5 (4,5)
Средние города									
Владивосток	2-6 (4)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-9 (7)	6-12 (9)	-	11-14 (12,5)	9-14 (11,5)
Пермь	-	5-8 (6,5)	-	10-11 (10,5)	-	7-10 (8,5)	9-10 (9,5)	9-11 (10)	-
Рязань	-	6-8 (7)	-	-	-	-	-	10-14 (12)	-
Тамбов	2-4 (3)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	-	6-9 (7,5)	-	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	3-6 (4,5)	4-6 (5)	-	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	9-11 (10)	8-12 (10)
Уфа	-	5-7 (6)	-	-	-	9-13 (11,5)	-	10-12 (11)	-
Среднее по средним городам	3,8	6,8	7	10,4	6,7	9,3	9,2	10,4	10,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-8 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-16 (13)	6-10 (8)	8-15 (11,5)	8-10 (9)

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка на торг в размере – (-)7,5%.

Корректировка на местоположение

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение (ЦАО г. Москвы), а так же одинаковую удаленность от станций метро - 5-10 минут транспортом, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на площадь

Как правило, стоимость продажи 1 кв.м. объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Улучшения объекта оценки и улучшения объектов-аналогов имеют разную площадь, поэтому необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Для расчета указанной корректировки оценщиками была применена статистически полученная формула логарифмической зависимости справедливой (рыночной) стоимости от общей площади объекта недвижимости:

$$ОС = 2249 - 88,6 \times \ln(\Pi) , (K = 0,74); \text{ где:}$$

ОС – относительная справедливая (рыночная) стоимость;

Π – общая площадь,

К – коэффициент корреляции.

⁶ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости», Москва, 2011 г., стр. 448.

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{об.оц.}}{OC_{об.ан.}} \right) - 1$$

где:

i – корректировка на общую площадь;

$OC_{об.оц.}$ – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

$OC_{об.ан.}$ – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Расчет величины корректировки, учитывающей общую площадь объекта, приведен в таблицах ниже.

Таблица 6. Расчет поправки на общую площадь

Наименование адреса объекта	Относительная справедливая (рыночная) стоимость				
	Объекта оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	1 699	1 414	1 638	2 050	3 633,3
Относительная справедливая (рыночная) стоимость, руб./кв.м.	1 590,0	1 606,3	1 593,3	1 573,4	1 522,7
Корректировка, %		-1,01	-0,20	1,06	4,42

Корректировка на тип объекта

Поскольку объект оценки, так же как и объекты-аналоги, представляют собой отдельно стоящие нежилые здания (особняки), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на техническое состояние, ремонт

При оценке стоимости помещения учитывается ее физическое состояние и качество отделки. При анализе этих параметров следует рассмотреть четыре основных вариантов:

- требуется косметический ремонт;
- требуется капитальный ремонт;
- проведен косметический ремонт;
- проведен евроремонт (эконом-, бизнес-, премиум-класса).

Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе анализа цен на стройматериалы и работы строительных и отделочных организаций (данные компаний «Вира-Артстрой», «Аррегла», «СпецСтройКомплект», «АртиСтиль», «Строй-Так»).

В связи с тем, что техническое состояние оцениваемого объекта отличается от состояния объектов-аналогов №№2, 3 и 4, необходимо проведение корректировки по данному показателю. В помещениях объектов-аналогов №№2, 3 и 4 проведен вокачественный ремонт. По данным строительных фирм г. Москвы⁷ величина затрат на ремонтные работы для данного типа помещений находится в диапазоне от 20 000 до 30 000 руб. за кв.м. Таким образом для объектов-аналогов №№2, 3 и 4 применялся понижающий коэффициент в размере (-) 25 000 руб./кв.м.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

⁷ Строительная компания «Олимпия», тел.: (495 468-40-65); строительная компания «Masterov и Ко», тел.: (495) 505-50-40.

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Таблица 7. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество корректировок по объектам-аналогам	2	3	3	3
Общее количество корректировок	11			
Весовой коэффициент, %	27,3	24,2	24,2	24,2

Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 8. Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Стоимость, руб./кв.м.		353 607	462 027	503 415	435 527
<i>Передаваемые права на помещение</i>	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		353 607	462 027	503 415	435 527
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		353 607	462 027	503 415	435 527
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		353 607	462 027	503 415	435 527
<i>Дата предложения</i>	25.03.2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		353 607	462 027	503 415	435 527
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-7,5	-7,5	-7,5	-7,5
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		327 086	427 375	465 659	402 862
<i>Адрес местоположения</i>	г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д. 10	г. Москва, м. Смоленская, по адресу Денежный пер.	г. Москва, м. Смоленская, Смоленская-Сенная площадь, 27 стр 6	г. Москва, м. Павелецкая, Новокузнецкая улица, 40 стр 1	г. Москва, м. Цветной бульвар, Большой Делегатская ул., д. 7, стр.1
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		327 086	427 375	465 659	402 862
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	1 698,8	1 414	1 638	2 050	3 633,3

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		-1,01	-0,20	1,06	4,42
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		323 775	426 509	470 587	420 683
<i>Тип объекта</i>	ОСЗ (особняк)	Отдельно стоящее здание офисного назначения	Отдельно стоящее здание офисного назначения	Отдельно стоящее здание офисного назначения	Отдельно стоящее здание офисного назначения
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		309 885	273 391	367 998	382 437
<i>Состояние, ремонт</i>	Качественная офисная отделка	Качественный ремонт	Высококачественный ремонт	Высококачественный ремонт	Высококачественный ремонт
Корректировка, %		0	-25 000	-25 000	-25 000
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		323 775	401 509	445 587	395 683
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		27,3	24,2	24,2	24,2
Справедливая (рыночная) стоимость, руб./кв.м.		389 543			
Справедливая (рыночная) стоимость, руб.		661 755 648			

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой административное здание общей площадью 1698,8 кв.м., расположенное по адресу: Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д.10, стр.6 с правом аренды земельного участка общей площадью 454 кв.м.

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 25 марта 2016 года, составляет:

661 755 648

(Шестьсот шестьдесят один миллион семьсот пятьдесят пять тысяч шестьсот сорок восемь) рублей.

3.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход определяет стоимость объекта оценки приведением на дату оценки ожидаемых будущих доходов от его использования. Данный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче.

Определение стоимости доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его эксплуатации (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свое имущество по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При применении доходного подхода в оценке эксперты ориентируются на текущую стоимость периодических доходов, которые приносит объект оценки. В данном случае к периодическим доходам относятся поступления платежей от аренды недвижимости.

Для расчета ДДП необходимы следующие величины:

- Длительность прогнозного периода;
- Прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- Ставки дисконтирования и капитализации.

Длительность прогнозного периода в данном случае определена в течение пяти лет.

Прогнозные величины денежных потоков, это следующие значения последовательно рассчитываемой стоимости:

- Потенциальный валовой доход;
- Действительный валовой доход;
- Чистый операционный доход;
- Стоимость реверсии.

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости методом ДДП использовалась следующая формула

$$C_d = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + M \cdot \frac{1}{(1+i)^n}, \quad (12)$$

где:

C_d – стоимость объекта;

C – денежный поток периода t ;

i – ставка дисконтирования денежного потока периода t ;

M – стоимость реверсии (расчет стоимости реверсии приведен в соответствующем разделе настоящего Отчета).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и

внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым.

В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

В результате исследования рынка аренды помещений офисного назначения, расположенных особняках, было выбрано 4 объекта-аналога, которые максимально схожи с объектом оценки. Сравнение объекта оценки с другими объектами аналогами потребует введение большого количества корректировок, что приведет к искажению итоговой арендной ставки объекта оценки. Оценщики исходили из предположения, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Таблица 9. Характеристика объектов-аналогов⁸

№ п/п	Местоположение	Описание объекта-аналога	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб./кв.м. в год	Источник
1	г. Москва, м. Кропоткинская, ул. Верхняя Радищевская, д. 9А, стр. 2	Представительский особняк с огороженной территорией. ИФНС 9. Площади в аренду: Здание целиком - 536 м2. Арендная ставка: 1 694 915 руб/мес, без учета НДС. Эксплуатационные и коммунальные платежи включены в арендную ставку. Предоставляется 2 машиноместа. Дополнительная информация: Класс здания: А. Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Здание: нежилое. Планировка: смешанная. Отделка: за выездом арендатора. Этаж: 1. Этажность: 3. Парковка: наземная. Лифты: нет.	536	37 946	37 946
2	г. Москва, м. Павелецкая, ул. 2-ая Звенигородская, 2/1, стр. 1	Представительский особняк. Огороженная территория. ИФНС 3. Площади в аренду: Целиком здания - 2400 м2. Арендная ставка: 60 000 руб/м2/год, эксплуатация 800000 рублей/месяц, Усн. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Дополнительная информация: Класс здания: А. Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Здание: нежилое. Планировка: кабинетная, смешанная. Отделка: с отделкой. Этаж: 1. Этажность: 3. Парковка: наземная. Лифты: нет.	2 400	60 000	60 000
3	г. Москва, м. Добрынинская, ул. Житная	Административно-офисное здание. ИФНС 6. Площади в аренду: Целиком здание - 670 м2 подвал - 62,1 кв.м 1 этаж - 284,8 кв.м 2 этаж - 300,4 кв.м эксплуатируемая кровля - 311.кв.м Арендная ставка: 3 500 000 руб/мес, УСН. Дополнительная информация: Класс здания: В. Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Здание: нежилое. Планировка: open space. Отделка: за выездом арендатора. Этаж: 1. Этажность: 2. Парковка: стихийная. Лифты: нет.	670	62 687	62 687
4	г. Москва, м. Арбатская, Гоголевский бульвар	Особняк на Арбатской. Общая площадь: 1064 кв.м. 3 этажа, подвал. Качественная отделка. VIP этаж с приват – зоной. Особняк свободен и полностью готов к въезду. Собственная огороженная территория. Предоставляются машиноместа на собственной охраняемой парковке. Подземный паркинг.	1 064	40 000	40 000

⁸ Дополнительные характеристики и стоимость объектов-аналогов определялись в ходе переговоров с риэлторами, реализующими объекты

ВВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Сопоставление объектов-аналогов с объектом оценки происходит по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение;
- общая площадь;
- тип объекта;
- отдельный вход;
- техническое состояние, ремонт.

ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Объем передаваемых прав

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав на помещения равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются на правах пользования на условиях аренды.

Корректировка на финансовые условия

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на аренду объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, аренда в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок аренды будет осуществляться за счет собственных средств арендодателя. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при аренде не требуется.

Корректировка на условия аренды (чистота сделки)

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению оценщиков, использование данных об арендных ставках предложений правомерно, но объявленные ставки должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения арендной ставки во время торгов.

Корректировка на уторговывание (на переход от арендным ставкам предложений к арендным ставкам потенциальных сделок) Оценщиком была введена по данным «Сборника рыночных корректировок» СРК 2014 под ред.Е.Е.Яскевича по следующей таблице:

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-6 (5)	5-10 (7,5)	6-10 (8)	5-11 (8)	-	7-12 (9,5)	-	9-14 (11,5)	-
Екатеринбург	-	3-8 (5,5)	6-8 (7)	6-10 (9)	3-5 (4)	6-10 (8)	10-14 (11)	8-12 (10)	10-12 (11)
Краснодар	-	4-8 (6)	-	6-12 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-12 (10)
Москва	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-11 (9)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-11 (9,5)	7-14 (11,5)
Ростов-на-Дону	-	6-8 (7)	-	5-8 (6,5)	-	6-11 (8,5)	-	6-10 (8)	5-8 (6,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	5-9 (7)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	5-10 (7,5)	8-10 (9)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)
Среднее по крупным городам	4,5	6,4	7,5	8,5	5,2	8,7	10	10,3	8,9
Минск	-	3-5 (4)	-	6-10 (8)	-	5-9 (7)	-	10-14 (12)	4-5 (4,5)
Средние города									
Владивосток	2-6 (4)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-9 (7)	6-12 (9)	-	11-14 (12,5)	9-14 (11,5)
Пермь	-	5-8 (6,5)	-	10-11 (10,5)	-	7-10 (8,5)	9-10 (9,5)	9-11 (10)	-
Рязань	-	6-8 (7)	-	-	-	-	-	10-14 (12)	-
Тамбов	2-4 (3)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	-	6-9 (7,5)	-	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	3-6 (4,5)	4-6 (5)	-	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	9-11 (10)	8-12 (10)
Уфа	-	5-7 (6)	-	-	-	9-13 (11,5)	-	10-12 (11)	-
Среднее по средним городам	3,8	6,8	7	10,4	6,7	9,3	9,2	10,4	10,8
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	4-8 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-16 (13)	6-10 (8)	8-15 (11,5)	8-10 (9)

Таким образом, для всех объектов-аналогов вводится корректировка на торг в размере – (-)4,5%.

Корректировка на местоположение объекта

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение (ЦАО г. Москвы), а так же одинаковую удаленность от станций метро - 5-10 минут пешком, корректировка по данному фактору не применялась.

Корректировка на площадь

В рамках настоящего Отчета, оценщики учитывали корректировку на площадь помещений, которая основана на той закономерности, что арендные ставки больших по размеру объектов в среднем стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньших по размеру.

В связи с тем, что возможна частичная сдача в аренду помещений объекта оценки и объектов-аналогов, площадь сдаваемых помещений не влияет на их стоимость. Таким образом корректировка по данному параметру равна нулю.

Корректировка на тип объекта

Объекта оценки, так же как и объекты-аналоги, представляют собою отдельно стоящие нежилые здания (особняки), а так же имеют идентичное функциональное использование, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на техническое состояние, ремонт

При оценке стоимости помещения учитывается ее физическое состояние и качество отделки. При анализе этих параметров следует рассмотреть четыре основных варианта:

- требуется косметический ремонт;
- требуется капитальный ремонт;
- проведен косметический ремонт;

- проведен евроремонт (эконом-, бизнес-, премиум-класса).

Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе анализа цен на стройматериалы и работы строительных и отделочных организаций (данные компаний Вира-Артстрой», «Аррегла», «СпецСтройКомплект», «АртиСтиль», «Строй-Так»). В настоящее время расценки примерно таковы (руб. / кв.м.):

Таблица 10. Стоимость ремонтных работ

Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Чистовая отделка	Требуется легкий косметический ремонт	Хорошее состояние	Проведен косметический ремонт	Эконом-класс	Бизнес-класс	Люкс
-5000	0	3000	4000-6000	7000	7500-8000	9000	11000	12000-15000	от 20 000

Величина вносимых корректировок представлена в таблице ниже.

Таблица 11. Вносимые корректировки на состояние

Наименование показателя	Состояние	Состояние объектов-аналогов Высококачественная отделка (объект-аналог №4)
Административное здание общей площадью 1698,8кв.м., расположенное по адресу: Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д.10, стр.6	Качественная отделка помещений	20 000 руб./кв.м.

Чтобы ввести корректировку по данному фактору, необходимо умножить стоимость ремонта одного кв.м. на коэффициент капитализации, который представлен в разделе «Расчет ставки капитализации» настоящего отчета:

Таким образом, поправка по данному фактору равна:

$$0,1293 \times 20\,000 \text{ руб./кв.м.} \approx 1\,547 \text{ руб./кв.м.}$$

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 12. Расчет весовых коэффициентов объектов-аналогов

Наименование показателя	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество корректировок по объектам-аналогам	1	2	2	1
Общее количество корректировок	6			
Весовой коэффициент, %	27,8	22,2	22,2	27,8

Расчет ставки арендной платы методом сравнительного анализа представлен в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ставка аренды, руб./кв.м. в год		37 946	60 000	62 687	40 000
<i>Передаваемые права на помещение</i>	Право аренды	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м. в год		37 946	60 000	62 687	40 000
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м. в год		37 946	60 000	62 687	40 000
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м. в год		37 946	60 000	62 687	40 000
<i>Дата предложения</i>	25.03.2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м. в год		37 946	60 000	62 687	40 000
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Справедливая (рыночная) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-4,5	-4,5	-4,5	-4,5
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м. в год		36 238	57 300	59 866	38 200
<i>Адрес местоположения</i>	г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д. 10, стр. 6	г. Москва, м. Кропоткинская, ул. Верхняя Радищевская, д. 9А, стр. 2	г. Москва, м. Павелецкая, ул. 2-ая Звенигородская, 2/1, стр. 1	г. Москва, м. Добрынинская, ул. Житная	г. Москва, м. Арбатская, Гоголевский бульвар
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м. в год		36 238	57 300	59 866	38 200
<i>Общая площадь, кв.м.</i>	1 698,8	536	2 400	670	1 064

Наименование показателя	Объект оценки	Объект сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м. в год		36 238	57 300	59 866	38 200
<i>Тип объекта</i>	ОСЗ (особняк)	ОСЗ (особняк)	ОСЗ (особняк)	ОСЗ (особняк)	ОСЗ (особняк)
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м. в год		36 238	57 300	59 866	38 200
<i>Состояние, ремонт</i>	Качественная офисная отделка	Проведен качественный ремонт	Проведен высококачественный ремонт	Проведен высококачественный ремонт	Проведен качественный ремонт
Корректировка, %		0	-1 547	-1 547	0
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м. в год		36 238	55 753	58 319	38 200
<i>Весовые коэффициенты, %</i>		22,2	27,8	27,8	22,2
Арендная ставка, руб./кв.м. в год		46 026			

3.5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА

Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода (горизонт расчета), продолжительность которого выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и ликвидации (продажи) объекта. Учитывая существующую тенденцию к стабилизации общей экономической ситуации и положения на рынке коммерческой недвижимости, представляется возможным выбрать горизонт расчета, учитывающий долгосрочные перспективы рынка офисной недвижимости.

Горизонт расчета измеряется количеством шагов расчета. Шаг расчета может изменяться в течение расчетного периода (обычно увеличивается к концу).

Как правило, в условиях развивающегося российского рынка длительность прогнозного периода принимается равной 5-10 лет. Оценщики считают целесообразным выбрать в качестве длительности прогнозного периода среднюю величину из указанного диапазона – 5 лет.

3.5.2. РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД это доход, который приносит объект недвижимости при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Рассчитанная величина потенциального валового дохода от помещений офисного назначения, указана ниже, в пункте «Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости доходным подходом».

Краткосрочный темп прироста арендных ставок принят на уровне 5-7% в год, долгосрочный – на уровне 4%.

3.5.3. РАСЧЕТ ЭФФЕКТИВНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

Потери от недозагрузки рассчитаны по следующей формуле:

$$V = K_n \times n_f / n_o, \text{ где:}$$

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающий долю арендных площадей, на которых в течение определенного срока происходит смена арендаторов, ;

n_f – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов, мес.;

n_o – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

Для расчета действительного валового дохода от сдачи помещений в аренду, необходимо рассчитать потери от недозагрузки. Общее число арендных периодов определяется средней продолжительностью сроков арендных договоров. Срок аренды коммерческой недвижимости обычно составляет от 3 до 5 лет. В рамках настоящего Отчета для помещения административного здания оценщиками принят средний срок аренды в размере 5 лет.

Период, необходимый для поиска новых арендаторов для помещений административного здания, определен на основании анализа рыночной информации и бесед с риэлтерами. Оценщиками было выявлено, что для заполнения сопоставимых оцениваемым площадями арендаторами требуется в среднем 2 месяца.

Таким образом, потери от недозагрузки для помещений автосервиса:

$$V = 100\% \times 2 / 60 = 3\%$$

Таким образом, потери от недозагрузки составят 3%.

РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы состоят из постоянных расходов, переменных расходов и расходов на замещение.

К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.

Переменные расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:

- расходы на управление объектом;
- заработная плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- плата за телефон;
- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

Расходы на замещение. Данный вид расходов обусловлен необходимостью замены и ремонта элементов, срок жизни которых меньше срока жизни здания (короткоживущие элементы) такие как:

- кровля, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия и другие;
- санитарно-технические и электрические устройства;
- механическое оборудование;
- элементы наружного благоустройства.

Для расчета операционных расходов используются как фактические данные об эксплуатационных расходах на объект, так и расчетные, определенные на основании проведенных маркетинговых исследований.

Расходы, связанные с данным объектом недвижимости состоят из:

Налог на имущество

Налог на имущество определен в размере 2,2% от остаточной стоимости объекта недвижимости за вычетом ежегодной амортизации 2,0% (среднерыночные данные) (ПСЗ была определена в рамках раздела 3.4. настоящего Отчета, без учета НДС).

Расходы на страхование

Расходы на страхование определены на уровне 0,5% от справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки (на основании анализа рынка услуг по страхованию имущества). В качестве справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки принято значение, полученное в рамках сравнительного подхода (без учета НДС).

Расходы на управление объектом недвижимости

Расходы на управление включают в себя следующие расходы на управление: заключение и оформление договоров аренды, бухгалтерия, секретари, обслуживающий персонал и т.д. Расходы на управление определены исходя из сложившейся практики управления недвижимостью на уровне 2% от ставки аренды.

Коммунальные платежи

Коммунальные платежи определены исходя из сложившейся практики и составляют на уровне 5% от действительного валового дохода.

Резерв на замещение

Для определения расходов на замещение (резерва) необходима информация о периодичности текущих ремонтов в помещении, размер ежегодных отчислений на ремонт, а также размер ставки накопления.

Арендная плата за пользование земельным участком

Арендные платежи за земельный участок были определены в размере 463 414,70 руб. в соответствии с Письмом Департамента Земельных Ресурсов г. Москвы №101 от 14.03.2012 г.

Расчет расходов на ремонт в первый прогнозный период

Ремонта и технического обслуживания зданий», утвержденным приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 г. №312, для эффективного и рационального использования материальных и трудовых ресурсов жилищно-эксплуатационного предприятия рекомендуется осуществлять профилактический текущий ремонт комплексно по объектам в целом каждые три - пять лет с выполнением необходимого профилактического ремонта всех конструктивных элементов. По мнению экспертов в области строительства, периодичность текущих ремонтов зданий нежилого фонда также может составлять в среднем 3 – 7 лет, в зависимости от условий эксплуатации и инженерно-технического решения конструкции здания. В рамках настоящего Отчета об оценке принято значение периодичности проведения текущих ремонтов равное 3 годам.

Накопление производится по безрисковой ставке. Безрисковая ставка была определена ниже в пункте «Расчет коэффициента капитализации» настоящего раздела Отчета и составила 9,97%.

Расчет производился по формуле фактора фонда возмещения:

$$PЗ = КЗ \times \frac{i}{(1 + i)^n - 1}, \text{ где:}$$

PЗ – размер резерва на замещение;

КЗ – затраты на ремонт;

i – ставка накопления;

n – число лет накопления.

В рамках настоящего Отчета расходы на текущее состояние объекта оценки составляют: для офисных помещений 20 долл. США/кв.м. в год, или 1325 руб./кв.м. в год по курсу ЦБ на дату определения стоимости.

Ниже представлена расчетная таблица определения резерва на замещение для оцениваемого объекта недвижимости.

Таблица 14. Расчет резерва на замещение

Наименование показателя	Расчетное значение
Периодичность текущих ремонтных работ, лет	2
Затраты на проведение косметического ремонта, руб./кв.м. в год	1325
Итого затраты на проведение текущего ремонта, руб. в год	2 250 230
Накопление по ставке, %.	9,97%
Фактор фонда возмещения	0,209
Размер резерва на замещение, руб. в год	471 063

В таблице ниже приведен расчет итоговой величины операционных расходов.

Таблица 15. Расчет операционных расходов

Наименование показателя	Значение показателя, руб. в год
Налог на имущество	822 785
Расходы на страхование	3 308 778
Расходы на управление объектом недвижимости	1 563 779
Коммунальные платежи	463 415
Расходы на замещение	3 713 976
Аренда земельного участка	471 063
Итого:	10 343 797

РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА (ЧОД)

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

$$\text{ЧОД} = (\text{ДВД} - P_o), \text{ где:}$$

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

P_o – операционные расходы, руб./год.

Расчет чистого операционного дохода для объекта недвижимости приведен в таблице расчета справедливой (рыночной) стоимости доходным подходом настоящего Отчета.

РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта оценки в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект оценки.

В настоящем Отчете для расчета ставки дисконтирования оценщики использовали метод кумулятивного построения.

Суть метода заключается в прибавлении процентных составляющих (премий), отражающих дополнительные риски, присущие данному инвестиционному решению, к ставке дохода на инвестиции, которые в сравнении с другими инвестиционными инструментами считаются безрисковыми.

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. По мнению оценщиков, наиболее безрисковым вложением средств являются вложения в ГКО ОФЗ. Сроки их размещения более длительные, объем рынка данных ценных бумаг существенно выше, уровень риска ниже. Таким образом, в качестве безрисковой ставки оценщиками принята ставка доходности по ГКО ОФЗ со сроком погашения в 2020 году, которая составила 9,97%.

Величина премии за риск варьируется в диапазоне от 1% до 5% следующим образом:

- Низкое значение – 1%;
- Значение ниже среднего – 2%;
- Среднее значение – 3%;
- Значение выше среднего – 4%;
- Высокое значение – 5%.

Для объекта оценки можно определить премию за риск инвестирования в данный объект недвижимости на уровне среднего - 2%.

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. По оценкам аналитиков⁹, срок экспозиции для коммерческой недвижимости (помещения свободного назначения) составляет 3-12 месяцев. При расчетах поправки на низкую ликвидность принят средний срок экспозиции 3 месяцев.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$P_{\text{ликв.}} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{C_{\text{р.эксп}}/12\text{МЕС}}}, \text{ где:}$$

$I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;

$C_{\text{р.эксп}}$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Согласно расчетам, проведенных по формуле представленной выше, поправка на низкую ликвидность составит 2,35%.

Поправка на инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-3%. Для целей настоящего Отчета оценщики считают обоснованным принять значение – 1,5%.

Расчет ставки дисконтирования, определенной методом суммирования, приведен в таблице ниже.

Таблица 16. Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения

Показатель	Значения показателя, %
Безрисковая ставка	9,97
Поправка на риск вложения в недвижимость	2,00
Поправка на низкую ликвидность,	2,35
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,50
Ставка дисконтирования	15,82

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НОРМЫ ВОЗВРАТА КАПИТАЛА

Определение нормы возврата капитала основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);

⁹ Источник информации: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.knm.ru>, <http://www.arendator.ru>

- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскальда).

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Ринга.

Данный метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива.

Оставшийся срок службы для оцениваемых помещений округленно составляет 90 лет, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Ринга, составит:

$$1 / 90 * 100\% = 1,11\%.$$

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

1. *дохода на капитал* или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,
2. *нормы возврата капитала*, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);
- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Таблица 17. Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Ставка дисконтирования	15,82
Норма возврата капитала	1,11
Коэффициент капитализации	16,93

Таким образом, коэффициент капитализации для оцениваемого объекта составит 16,93%.

РАСЧЕТ ДОЛГОСРОЧНЫХ ТЕМПОВ РОСТА ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ

Долгосрочные темпы роста денежных потоков определены на основании анализа прогнозных макроэкономических показателей.

В результате расчетов темп роста в постпрогнозном периоде (долгосрочный темп роста ИПЦ) составляет 4%.

Таким образом ставка капитализации с учетом темпов роста денежного потока будет составлять 12,93%.

3.5.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

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

$$PV = \frac{1}{(1+r)^{n-0.5}}, \text{ где:}$$

PV – коэффициент текущей стоимости, ед.;

r – ставка дисконтирования, %;

n – число периодов (горизонт расчета), лет.

Стоимость реверсии приводится на конец прогнозного периода:

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

PV – коэффициент текущей стоимости, ед.;

r – ставка дисконтирования, %;

n – число периодов (горизонт расчета), лет.

Расчет справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости представлен в следующих таблицах:

Таблица 18. Расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода

Параметры	1	2	3	4	5	Пост прогнозный период
Арендная ставка, руб./кв.м. в год	46 026	49 248	52 203	55 335	58 102	60 471
Потенциальный валовый доход, руб.	78 188 969	83 662 502	88 682 456	94 003 098	98 703 678	102 728 135
Потери от недозагрузки, %	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Рост, %		7	6	6,00000000	5,0000	4,07650
ДВД от сдачи в аренду помещений	75 911 620	81 225 730	86 099 472	91 265 144	95 828 813	99 736 053
Операционные расходы, руб.	10 343 797	11 067 862	11 731 934	12 435 850	13 057 643	13 589 938
ЧОД, руб.	65 567 824	70 157 868	74 367 538	78 829 294	82 771 170	86 146 115
Ставка дисконтирования, %	16%	16%	16%	16%	16%	
Ставка капитализации, %						13%
Фактор текущей стоимости	0,92920	0,80228	0,69269	0,59808	0,51639	0,47982
Текущая стоимость денежных потоков, руб.	60 925 484	56 286 085	51 513 909	47 146 035	42 741 826	
Сумма текущих стоимостей денежных потоков, руб.	258 613 339					
Выручка от продажи объекта недвижимости в постпрогнозный период, руб.	666 249 924					
Текущая стоимость выручки от продажи объекта недвижимости, руб.	319 682 873					
Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, руб.	578 296 212					

Объект оценки представляет собой административное здание общей площадью 1698,8 кв.м., расположенное по адресу: Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д.10, стр.6 с правом аренды земельного участка общей площадью 454 кв.м.

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 25 марта 2016 года, составляет:

578 296 212 руб.

(Пятьсот семьсот восемь миллионов двести девяносто шесть тысяч двести двенадцать) рублей.

4. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При проведении расчетов для определения стоимости оцениваемого объекта были применены два из возможных подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта.

Таблица 19. Результаты расчета справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость в рамках доходного подхода, руб.
Административное здание общей площадью 1698,8 кв.м., расположенное по адресу: Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д.10, стр.6 с правом аренды земельного участка общей площадью 454 кв.м	-	661 755 648	578 296 212

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости доходным подходом основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. Оценщиками доходному подходу присваивается удельный вес равный 50%.

Оценка на основе метода сравнительного анализа продаж базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает стоимость оцениваемого недвижимого имущества. В связи с этим, оценщиками сравнительному подходу присваивается удельный вес равный 50%.

Оценка справедливой (рыночной) стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние, однако не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. В то же время, преимущество применения затратного подхода связано с тем, что недостаточность и/или недостоверность информации о состоявшихся сделках на «пассивных» или малоактивных рынках недвижимости в ряде случаев ограничивает возможность использования других подходов к оценке. Также специфической областью применения затратного подхода является оценка уникальных объектов и объектов специального назначения. В рамках настоящего отчета расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов с применением затратного подхода не производился.

Результаты расчета итоговой справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого объекта приведены в следующей таблице:

Таблица 20. Результаты оценки справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки

Объект оценки	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.						Средневзвешенное значение справедливой (рыночной) стоимости, руб.
	Затратный подход	уд. вес, %	Сравнительный подход	уд. вес, %	Доходный подход	уд. вес, %	
Административное здание общей площадью 1698,8 кв.м., расположенное по адресу: Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д.10, стр.6 с правом аренды земельного участка общей площадью 454 кв.м	-	0	661 755 648	50	578 296 212	50	620 025 930

Объект оценки представляет собой административное здание общей площадью 1698,8 кв.м, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д.10, стр.6 с правом аренды земельного участка общей площадью 454 кв.м.

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 25 марта 2016 года, составляет:

620 025 930 руб.

(Шестьсот двадцать миллионов двадцать пять тысяч девятьсот тридцать) рублей.

4.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

4.3. Итоговое заключение о стоимости

В соответствии с Договором, Объект оценки представляет собой административное здание общей площадью 1698,8 кв.м, расположенное по адресу: Россия, г. Москва, пер. Голутвинский 3-й, д.10, стр.6 с правом аренды земельного участка общей площадью 454 кв.м.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», на дату определения стоимости (дату оценки) 25 марта 2016 года, составляет:

620 025 930 руб.

(Шестьсот двадцать миллионов двадцать пять тысяч девятьсот тридцать) рублей.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98 г., ФСО №1, №2, №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№256, 255.

Главный эксперт оценщик

Генеральный директор
ООО «ЭнПиВи Консалтинг»


Е.С. Дуленкова


Р.Г. Борисычев


М.П.

Фотографии объекта оценки.




Аналоги

zdanie.info / 2385/2470/object/11087

ТОП-5

ПРОДАНА ОСОБНКА, ДЕНЕЖНЫЙ ПЕРЕУЛОК

лот № 11007



Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

ПРОДАЖА ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАГОРОДНОГО ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА

Foresta FESTIVAL PARK

ДАТА ТОРГОВ: 4 АПРЕЛЬ 2016 Г.

Площадь: 1414 м², Цена м²: 1 €, Цена всего: 1 €

Предлагается особняк в ЦАО Москвы в Денежном переулке. 5 минут пешком от метро Смоленская, 10 минут пешком от метро Кропоткинская. Район «Хамовники».

4-х этажное административное здание на первой линии домов. Здание построено в 2004 году с применением высочайших современных технологий и материалов. Качественная внутренняя и внешняя отделка.

«Этаж» - площадь 220,4 кв. м.

«Этаж» - площадь 198,3 кв. м.

«Этаж» - площадь 101,3 кв. м.

Идеальная планировка помещений, наличие всех систем.

Центральная городская и выделенная парковочная системы контроля доступа.

zdanie.info / 2385/2470/object/13180

ПРОДАЖА - АРЕНДА - СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЯ - БИЗНЕС ЦЕНТРЫ - ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ - НОВОСТИ - ОБЗОРЫ - ЕЩЕ - ВОЙТИ

zdanie.info

На лота или ключевое слово

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ

ОПЛАТА

ФОРМАТЫ И ЦЕНЫ


КОНТАКТЫ

zdanie.info / 2385/2470/object/13180

ТОП-5

ОСОБНЯКИ | МОСКВА И МО | СМОЛЕНСКАЯ-СЕННАЯ ПЛОЩАДЬ, 27 СТР 6

лот № 13100



Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

ПРОДАЖА ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАГОРОДНОГО ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА

Foresta FESTIVAL PARK

ДАТА ТОРГОВ: 4 АПРЕЛЬ 2016 Г.

Площадь: 1438 м², Цена м²: 482 081 €, Цена всего: 756 808 000 €

№ 4700 Предлагается прекрасный офисный особняк 1638 кв. м. Особняк расположен в самом центре деловой жизни столицы. Полная реконструкция здания была закончена в 2010 году. При этом был обновлен фасад особняка, укреплены перекрытия, установлены пластиковые окна со стеклопакетами и переоборудована водопроводная система. В центральной фойе и элекции холла выполнены великолепные дизайнерский ремонт.


Офисы классической кабинетной планировки. Высокое качество отделки офисных площадей и современное инженерное оборудование особняка полностью соответствует заявленной категории «Б+». Имеется оформленная автомобильная парковка на 10-12 маши. Парковочный коэффициент 1 км на 100 кв. м. Система пожаротушения водопенная. Безопасность видеонаблюдение, шлагбаум. Интернет провайдеры Ростелеком (Ростелеком). Здание 1997 года постройки. Земельный участок 660 кв. м. Договор аренды земли на 49 лет (с 1996 г.) (Владельцем электрическая мощность - 40 кВт).

zdanie.info / 2385/2470/object/13374

ТОП-5

ОСОБНЯКИ | МОСКВА И МО | НОВОКУЗНЕЦКАЯ УЛИЦА, 48 СТР 1

лот № 13374



Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

Отправить запрос

Сохранить

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru

ПРОДАЖА ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАГОРОДНОГО ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА

Foresta FESTIVAL PARK

ДАТА ТОРГОВ: 4 АПРЕЛЬ 2016 Г.

Площадь: 2050 м², Цена м²: 503 410 €, Цена всего: 1 032 000 000 €

№ 47500 Предлагается исторический особняк П.А. Балуиной - И.Е. Сивковой, площадью 2050 кв. м и особняк состоит из 3-х отдельных зданий 1352,6 кв. м, 201,1 кв. м, 496,3 кв. м, включающие представительскую и служебную части. Спортивное партерный с внутренними двориками и парковкой до 40 мест. В здании был сделан дорогостоящий ремонт, на окнах фасада стоит бронированные стекла, часть здания переоборудована под жилье, сделана вентиляционная система, парад. Особняк расположен на Новокучиной улице, в непосредственной близости от Садового кольца. Хорошая транспортная доступность. Видеонаблюдение, системы охранной и пожарной сигнализации. Высота потолков: 3-4 м.

Объект на карте

Показать объекты рядом

Кан. добротас 47

Артхатка

Библиотека им. Пестеля

Сибирская

Кропоткинская

Новокучино


Таловская

Тургеневская

Римская

zдание.info / Продажа зданий / Особняки на продажу / Особняки / Москва и МО / Делегатская улица, 7 стр 1

ОСОБНЯКИ | МОСКВА И МО | ДЕЛЕГАТСКАЯ УЛИЦА, 7 СТ 1 лот № 13193



3 833 м²
 ЦЕНА № в ГОУ(в) \$ €
 € 435 513

ЦЕНА ВСЕГО в ГОУ(в) \$ €
 € 1 582 400 000

№ 47532 Продается особняк общей площадью 3833 кв.м. Площадь земельного участка 1227 кв.м. Все инженерные системы и коммуникации соответствуют классу В+. Центральная система кондиционирования и вентиляционный воздух. Оптимизированная система связи АТС с городскими номерами и внутренними расширениями номеров. Система пропускной сигнализации и пожаротушения. Система видеонаблюдения и Система Контроля Удаленного Доступа. Компьютерная служба охраны. Трехэтажная крыша на центральном диспетчерский пункт полиции. Центральное городское отопление. Установленная мощность 400 кВт. Единичная нагрузка 368 кВт. Два элеваторных кабеля по 230 кВт. Центральное городское водоснабжение. Сбалансированная подпорная вода. Городской канализации. Сопоставлены внутренний стиль и дух времени здания. Внутреннее убранство интерьера, мягкие багетные тона, высокие потолки, колонны, ажурные решетки. Высота потолков на этаже достигает от 3.0 до 6.5 метров. Роскошный особняк находится на территории паркового парка в бывшем имении графа Остроумов-Толстых и представляет высокую архитектуру в стиле русского классицизма. Великолепие внешней отделки и внутреннее убранство привнесет своим distinguishedness духом. Превосходное расположение особняка 15 минут до Кремля и Красной площади. Близость к основным бизнес-центрам «Белая Площадь», «Белые Сады», «Москва Сити» и т.д.

Объект на карте


Показать объекты рядом

КРЕДИТОВАНИЕ
 КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
 АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК Всегда рядом
 8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
 ©Сбербанк России. Лицензия на осуществление банковских операций №1407 от 08.09.2014

ПРОДАЖА ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАГОРОДНОГО ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА
Foresta
 FESTIVAL PARK
 ДАТА ТОРГОВ: 4 АПРЕЛЯ 2016Г.

zдание.info / Аренда / Аренда офисов / Особняки и здания в аренду / Отдельные здания в аренду / Москва и МО / ул. Радцивская Верхн., 8стр2

ОТДЕЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ В АРЕНДУ | МОСКВА И МО | УЛ РАДИЦЕВСКАЯ ВЕРХН., 8СТР2 лот № 10447



535 м²
 ЦЕНА № в ГОУ(в) \$ €
 € 37 586

ЦЕНА ВСЕГО в ГОУ(в) \$ €
 € 29 339 056

Представительский особняк с огороженной территорией ИЖС 9. Площадь в аренду: Здание (площадь - 536 м2, Арендная ставка - 1 694 916 руб/мес, без учета НДС. Эксплуатационные и коммунальные платежи включены в арендную ставку. Предоставляет 2 машиноместа. Дополнительная информация: Класс здания: А. Под: собственный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Здание нежил. Планировка: смешанная. Отдельно за выездом арендатора. Этаж: 1. Этажность: 3. Парковка: наземная. Лифты: нет.

Объект на карте


Показать объекты рядом

КРЕДИТОВАНИЕ
 КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
 АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК Всегда рядом
 8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
 ©Сбербанк России. Лицензия на осуществление банковских операций №1407 от 08.09.2014

ПРОДАЖА ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАГОРОДНОГО ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА
Foresta
 FESTIVAL PARK
 ДАТА ТОРГОВ: 4 АПРЕЛЯ 2016Г.

zдание.info / Аренда / Аренда офисов / Особняки и здания в аренду / Отдельные здания в аренду / Москва и МО / ул Звенигородская 2-я, 2/1стр1

ОТДЕЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ В АРЕНДУ | МОСКВА И МО | УЛ ЗВЕНИГОРОДСКАЯ 2-Я, 2/1СТР1 лот № 10454



2 400 м²
 ЦЕНА № в ГОУ(в) \$ €
 € 60 000

ЦЕНА ВСЕГО в ГОУ(в) \$ €
 € 144 000 000

Представительский особняк. Огороженная территория. ИЖС 3. Площадь в аренду: Целиком здание - 2400 м2. Арендная ставка: 60 000 руб/кв.м, эксплуатация 80000 руб/кв.м/мес. Усл. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Дополнительная информация: Класс здания: А. Под: собственный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Здание нежил. Планировка: кабинетная, смешанная. Отдельно с отдельной. Этаж: 1. Этажность: 3. Парковка: наземная. Лифты: нет.

Объект на карте

Показать объекты рядом

КРЕДИТОВАНИЕ
 КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости
 АККРЕДИТИВЫ при сделках с недвижимостью
СБЕРБАНК Всегда рядом
 8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
 ©Сбербанк России. Лицензия на осуществление банковских операций №1407 от 08.09.2014

ПРОДАЖА ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАГОРОДНОГО ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА
Foresta
 FESTIVAL PARK
 ДАТА ТОРГОВ: 4 АПРЕЛЯ 2016Г.


zdanie.info/аренда/аренда_офисов/9431/object/121441

ТОП-5

- Бюджет - центр в г. Халты-Мансийск. Просторное здание 4450 кв.м
- Готовые офисы в ЦАО Москвы! От 7,5 млн рублей
- Офисы в БЦ ВАРШАВКА Sky. От 103 кв.м. Варшавское шоссе
- Продажа офисов в ЦАО Москвы. От 40 кв.м, от 185 тысяч руб./кв.м

zdanie.info/аренда/аренда_офисов/9431/object/121441

ОТДЕЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ В АРЕНДУ | МОСКВА И МО | УЛ ЖИТНАЯ, 4 лот № 11441



площадь: 670 м² | цена № в год: 42 000 € | цена всего в год: 42 000 250 €

Административное офисное здание ИРПС. Б. Принадлежит в аренду. Целиком здание, 070 м² поделено на 1 этаж - 284,9 кв.м 2 этаж - 300,4 кв.м эксплуатационная кровля - 311 кв.м аренда ставка 3 500 000 рублей. УСН. Дополнительная информация: Класс здания: В. Вход: свободный вход. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Здание: нежилое. Планировка: просторная. Отделка: за выездом арендатора. Этаж: 1. Этажность: 2. Парковка: свободная. Лифты: нет.

Объект на карте

Кредитование

КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТОВЫЕ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
Сбербанк России. Генеральное отделение
 Банк в России № 4017083893021

ПРОДАЖА **ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАГОРОДНОГО ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА**

Foresta **FESTIVAL PARK**

ДАТА ТОРГОВ: 4 АПРЕЛЬ 2016Г.


zdanie.info/аренда/аренда_офисов/9431/object/12152

ТОП-5

- Бюджет - центр в г. Халты-Мансийск. Просторное здание 4450 кв.м
- Продажа офисов в ЦАО Москвы. От 40 кв.м, от 185 тысяч руб./кв.м
- Готовые офисы в ЦАО Москвы! От 7,5 млн рублей
- Офисы в БЦ ВАРШАВКА Sky. От 103 кв.м. Варшавское шоссе

zdanie.info/аренда/аренда_офисов/9431/object/12152

ОТДЕЛЬНЫЕ ЗДАНИЯ В АРЕНДУ | МОСКВА И МО | ГОГОЛЕВСКИЙ Б-Р., 31 лот № 12152



площадь: 1 064 м² | цена № в год: 40 000 € | цена всего в год: 42 560 000 €

№12029 Аренда. Особняк на Арбатской. Общая площадь: 1064 кв.м. 3 этажа, подвал. Качественная отделка. VIP этаж с гравит - зоной. Особняк свободен и полностью готов к въезду. Собственная огороженная территория. Грузовое транспортное средство та на собственной охраняемой парковке. Подземный паркинг.

Объект на карте

Кредитование

КРЕДИТЫ на покупку и под залог коммерческой недвижимости

АККРЕДИТОВЫЕ при сделках с недвижимостью

СБЕРБАНК Всегда рядом

8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
Сбербанк России. Генеральное отделение
 Банк в России № 4017083893021

ПРОДАЖА **ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАГОРОДНОГО ГОСТИНИЧНОГО КОМПЛЕКСА**

Foresta **FESTIVAL PARK**

ДАТА ТОРГОВ: 4 АПРЕЛЬ 2016Г.

Документы оценщика

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01025 Выдано 07.09.2010 г.

ДУЛЕНКОВА
Екатерина Сергеевна

*Паспорт 45 08 740365, выдан 07.10.2006 г.
ОВД «Кунцево» г. Москвы*

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков **07.09.2010**
за регистрационным № **1025.77**

Президент МСНО-НП «ОПЭО»  **Е.Л. Палочкин**

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-077687/15

«24» ноября 2015 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Дуленкова Екатерина Сергеевна
Паспортные данные: 4508 740365 ОВД «Жунцево» г. Москвы 07.10.2006 г.
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Ярцевская, д. 14, кв. 285
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «03» декабря 2015 года по «02» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300.000 (Триста тысяч) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 1.100 (Одна тысяча сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.12.2015г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

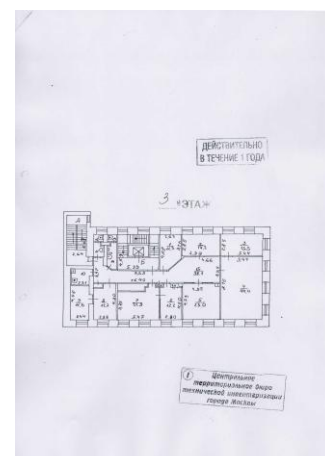
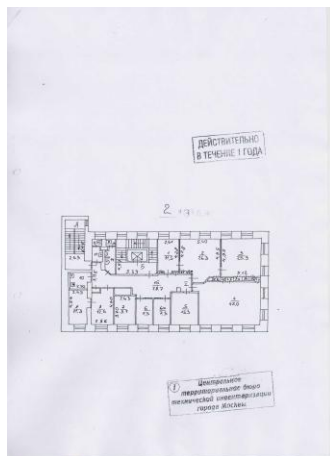
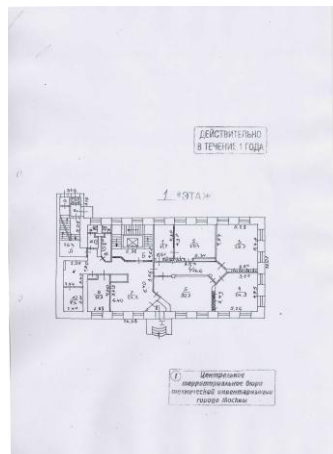
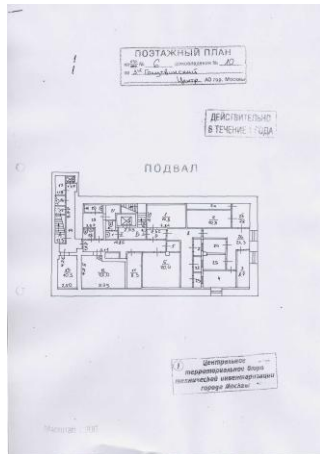
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Дуленкова Екатерина Сергеевна

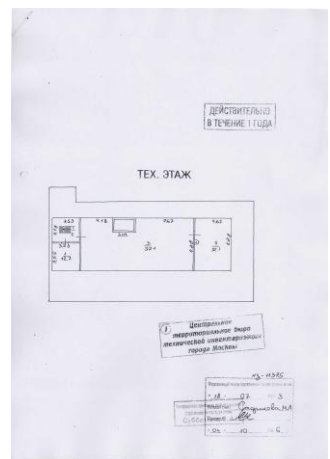
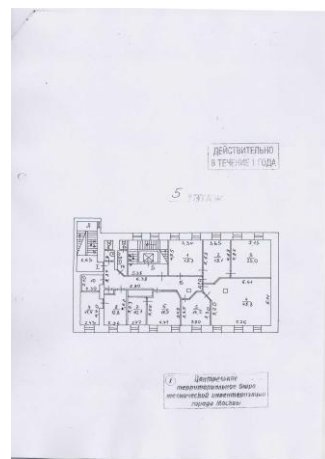
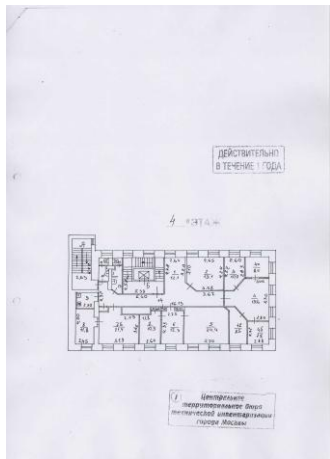
Страхователь:

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»От Страховщика:
(Зам. начальника отдела – Заслуженный юрист Московской области
Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-
3/15 от 11.11.2015 г.)

№1

Документы, предоставленные Заказчиком





Итого по плану

№ 3-6 ГОСУДАРСТВЕННОЙ УЛ., 10, стр. 4

стр. 1

6-29

Плановые и 1 Этап. Проектная документация. Основание: Общественное 13.07.2003. Последнее изменение: 13.07.2003. Разрешение Главного районного управления в архитектурно-планировочном отношении от 29.04.2003 № 65-003.

Этаж (комн.)	№	Назначение помещений	Общая площадь			Площадь лестнич. прог.	Итого
			всего	в т.ч.:	в т.ч.:		
			м ²	м ²	м ²		
1	1	офис	14,8	14,8		200	
	2	офис	10,0		10,0		
	3	офис	1,4		1,4		
	4	офис	2,4		2,4		
	5	офис	8,7		8,7		
	6	офис	2,1		2,1		
	7	офис	2,4		2,4		
	8	офис	2,1		2,1		
	9	офис	2,1		2,1		
	10	офис	2,1		2,1		
	11	офис	2,1		2,1		
	12	офис	2,1		2,1		
	13	офис	2,1		2,1		
	14	офис	2,1		2,1		
	15	офис	2,1		2,1		
	16	офис	2,1		2,1		
	17	офис	2,1		2,1		
	18	офис	2,1		2,1		
	19	офис	2,1		2,1		
	20	офис	2,1		2,1		
21	офис	2,1		2,1			
22	офис	2,1		2,1			
23	офис	2,1		2,1			
24	офис	2,1		2,1			
25	офис	2,1		2,1			
Итого по плану			200,0	42,0	158,0		
в т.ч.:			200,0	42,0	158,0		
Площадь в здании			200,0	42,0	158,0		

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

№ 3-6 ГОСУДАРСТВЕННОЙ УЛ., 10, стр. 4

стр. 2

6-30

Плановые и 2 Этап. Проектная документация. Основание: Общественное 13.07.2003. Последнее изменение: 13.07.2003. Разрешение Главного районного управления в архитектурно-планировочном отношении от 29.04.2003 № 65-003.

Этаж (комн.)	№	Назначение помещений	Общая площадь			Площадь лестнич. прог.	Итого
			всего	в т.ч.:	в т.ч.:		
			м ²	м ²	м ²		
2	1	офис	1,8		1,8	200	
	2	офис	1,8		1,8		
Итого по плану			3,6		3,6		
в т.ч.:			3,6		3,6		
Площадь в здании			3,6		3,6		
Итого по плану			203,6	42,0	161,6		
в т.ч.:			203,6	42,0	161,6		
Площадь в здании			203,6	42,0	161,6		

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

№ 3-6 ГОСУДАРСТВЕННОЙ УЛ., 10, стр. 4

стр. 3

6-31

Плановые и 3 Этап. Проектная документация. Основание: Общественное 13.07.2003. Последнее изменение: 13.07.2003. Разрешение Главного районного управления в архитектурно-планировочном отношении от 29.04.2003 № 65-003.

Этаж (комн.)	№	Назначение помещений	Общая площадь			Площадь лестнич. прог.	Итого
			всего	в т.ч.:	в т.ч.:		
			м ²	м ²	м ²		
3	1	офис	11,1	11,1		203	
	2	офис	2,4		2,4		
	3	офис	2,4		2,4		
	4	офис	2,4		2,4		
	5	офис	2,4		2,4		
	6	офис	2,4		2,4		
	7	офис	2,4		2,4		
	8	офис	2,4		2,4		
	9	офис	2,4		2,4		
	10	офис	2,4		2,4		
	11	офис	2,4		2,4		
	12	офис	2,4		2,4		
	13	офис	2,4		2,4		
	14	офис	2,4		2,4		
	15	офис	2,4		2,4		
	16	офис	2,4		2,4		
	17	офис	2,4		2,4		
	18	офис	2,4		2,4		
	19	офис	2,4		2,4		
	20	офис	2,4		2,4		
Итого по плану			203,6	144,1	59,5		
в т.ч.:			203,6	144,1	59,5		
Площадь в здании			203,6	144,1	59,5		

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

№ 3-6 ГОСУДАРСТВЕННОЙ УЛ., 10, стр. 4

стр. 4

6-32

Плановые и 4 Этап. Проектная документация. Основание: Общественное 13.07.2003. Последнее изменение: 13.07.2003. Разрешение Главного районного управления в архитектурно-планировочном отношении от 29.04.2003 № 65-003.

Этаж (комн.)	№	Назначение помещений	Общая площадь			Площадь лестнич. прог.	Итого
			всего	в т.ч.:	в т.ч.:		
			м ²	м ²	м ²		
4	1	офис	11,0	11,0		207	
	2	офис	2,4		2,4		
	3	офис	2,4		2,4		
	4	офис	2,4		2,4		
	5	офис	2,4		2,4		
	6	офис	2,4		2,4		
	7	офис	2,4		2,4		
	8	офис	2,4		2,4		
	9	офис	2,4		2,4		
	10	офис	2,4		2,4		
	11	офис	2,4		2,4		
	12	офис	2,4		2,4		
	13	офис	2,4		2,4		
	14	офис	2,4		2,4		
	15	офис	2,4		2,4		
Итого по плану			203,6	172,8	47,8		
в т.ч.:			203,6	172,8	47,8		
Площадь в здании			203,6	172,8	47,8		
Итого по плану			207,2	189,6	47,8		
в т.ч.:			207,2	189,6	47,8		
Площадь в здании			207,2	189,6	47,8		

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

№ 3-6 ГОСУДАРСТВЕННОЙ УЛ., 10, стр. 4

стр. 5

6-33

Плановые и 5 Этап. Проектная документация. Основание: Общественное 13.07.2003. Последнее изменение: 13.07.2003. Разрешение Главного районного управления в архитектурно-планировочном отношении от 29.04.2003 № 65-003.

Этаж (комн.)	№	Назначение помещений	Общая площадь			Площадь лестнич. прог.	Итого
			всего	в т.ч.:	в т.ч.:		
			м ²	м ²	м ²		
5	1	офис	11,0	11,0		212	
	2	офис	2,4		2,4		
	3	офис	2,4		2,4		
	4	офис	2,4		2,4		
	5	офис	2,4		2,4		
	6	офис	2,4		2,4		
	7	офис	2,4		2,4		
	8	офис	2,4		2,4		
	9	офис	2,4		2,4		
	10	офис	2,4		2,4		
	11	офис	2,4		2,4		
	12	офис	2,4		2,4		
	13	офис	2,4		2,4		
	14	офис	2,4		2,4		
	15	офис	2,4		2,4		
Итого по плану			207,2	184,8	53,2		
в т.ч.:			207,2	184,8	53,2		
Площадь в здании			207,2	184,8	53,2		
Итого по плану			212,8	199,6	53,2		
в т.ч.:			212,8	199,6	53,2		
Площадь в здании			212,8	199,6	53,2		

По адресу: 3-й Гурьевский пер., 15, стр. 4 стр. 4

Тип: Промышленные
 Видовые обозначения: 18.07.2003
 Видовые обозначения: 18.07.2003
 Видовые обозначения: 18.07.2003

№	Наименование категории и разновидия	Объем площади				Площадь летнего отдыха	Вы- сот- ность
		общая	в т.ч.:	в т.ч.:			
этаж (этаж)		всего	общее	земли	зданий	бази	проч.
4	1	18,1	18,1		улицы		200
	2	12,1	12,1		улицы		
	3	18,4	18,4		улицы		
	4	9,1	9,1		улицы		
	5	8,5	8,5		улицы		
	6	22,4	22,4		улицы		
	7	17,1	17,1	0,4	улицы		
	8	9,1	9,1	0,1	улицы		
	9	3,4	3,4		улицы		
	10	11,9	11,9		улицы		
	11	1,1	1,1		улицы		
	12	2,1	2,1		улицы		
	13	1,1	1,1		улицы		
	14	20,4	20,4		улицы		
	15	7,1	7,1		улицы		
Итого по объектам		213,2	213,2	0,5			
в т.ч. Промышленные		213,2	213,2	0,5			
Площадь с летними		213,2					
Итого по плану 4		213,2	213,2	0,5			
в т.ч. Промышленные		213,2	213,2	0,5			
Площадь с летними		213,2					

Центральное государственное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 3-й Гурьевский пер., 15, стр. 4 стр. 7

Тип: Промышленные
 Видовые обозначения: 18.07.2003
 Видовые обозначения: 18.07.2003
 Видовые обозначения: 18.07.2003

№	Наименование категории и разновидия	Объем площади				Площадь летнего отдыха	Вы- сот- ность
		общая	в т.ч.:	в т.ч.:			
этаж (этаж)		всего	общее	земли	зданий	бази	проч.
1	1	18,7	18,7		улицы		200
	2	12,1	12,1		улицы		
	3	25,0	25,0		улицы		
	4	49,4	49,4		улицы		
	5	14,9	14,9		улицы		
	6	12,1	12,1		улицы		
	7	12,1	12,1		улицы		
	8	12,4	12,4		улицы		
	9	12,1	12,1		улицы		
	10	1,1	1,1		улицы		
	11	1,1	1,1		улицы		
	12	1,1	1,1		улицы		
	13	1,1	1,1		улицы		
	14	1,1	1,1		улицы		
	15	27,1	27,1		улицы		
Итого по объектам		220,7	220,7	0,5			
в т.ч. Промышленные		220,7	220,7	0,5			
Площадь с летними		220,7					
Итого по плану 1		220,7	220,7	0,5			
в т.ч. Промышленные		220,7	220,7	0,5			
Площадь с летними		220,7					

Центральное государственное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 3-й Гурьевский пер., 15, стр. 4 стр. 4

Тип: Промышленные
 Видовые обозначения: 18.07.2003

№	Наименование категории и разновидия	Объем площади				Площадь летнего отдыха	Вы- сот- ность
		общая	в т.ч.:	в т.ч.:			
этаж (этаж)		всего	общее	земли	зданий	бази	проч.
1	1	8,1	8,1		улицы		200
	2	1,1	1,1		улицы		
	3	18,1	18,1		улицы		
	4	2,1	2,1		улицы		
Итого по объектам		29,4	29,4				
в т.ч. Промышленные		29,4	29,4				
Площадь с летними		29,4					
Итого по плану 4		29,4	29,4				
в т.ч. Промышленные		29,4	29,4				
Площадь с летними		29,4					

Центральное государственное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 3-й Гурьевский пер., 15, стр. 4 стр. 8

Тип: Промышленные
 Видовые обозначения: 18.07.2003

№	Наименование категории и разновидия	Объем площади				Площадь летнего отдыха	Вы- сот- ность
		общая	в т.ч.:	в т.ч.:			
этаж (этаж)		всего	общее	земли	зданий	бази	проч.
1	1	14,1	14,1		улицы		200
	2	1,1	1,1		улицы		
	3	1,1	1,1		улицы		
	4	1,1	1,1		улицы		
Итого по объектам		17,4	17,4				
в т.ч. Промышленные		17,4	17,4				
Площадь с летними		17,4					
Итого по плану 1		17,4	17,4				
в т.ч. Промышленные		17,4	17,4				
Площадь с летними		17,4					

Центральное государственное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 3-й Гурьевский пер., 15, стр. 4 стр. 10

Тип: Промышленные
 Видовые обозначения: 18.07.2003

№	Наименование категории и разновидия	Объем площади				Площадь летнего отдыха	Вы- сот- ность
		общая	в т.ч.:	в т.ч.:			
этаж (этаж)		всего	общее	земли	зданий	бази	проч.
1	1	18,1	18,1		улицы		200
	2	12,1	12,1		улицы		
	3	18,1	18,1		улицы		
Итого по объектам		48,3	48,3				
в т.ч. Промышленные		48,3	48,3				
Площадь с летними		48,3					
Итого по плану 2		48,3	48,3				
в т.ч. Промышленные		48,3	48,3				
Площадь с летними		48,3					

Центральное государственное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: 3-й Гурьевский пер., 15, стр. 4 стр. 11

Тип: Промышленные
 Видовые обозначения: 18.07.2003

№	Наименование категории и разновидия	Объем площади				Площадь летнего отдыха	Вы- сот- ность
		общая	в т.ч.:	в т.ч.:			
этаж (этаж)		всего	общее	земли	зданий	бази	проч.
1	1	18,1	18,1		улицы		200
	2	12,1	12,1		улицы		
	3	18,1	18,1		улицы		
Итого по объектам		48,3	48,3				
в т.ч. Промышленные		48,3	48,3				
Площадь с летними		48,3					
Итого по плану 3		48,3	48,3				
в т.ч. Промышленные		48,3	48,3				
Площадь с летними		48,3					

Центральное государственное бюро технической инвентаризации города Москвы

по адресу: 3-й Гоголевский пер., 11, стр.4 стр. 12

№ 23

Центральное бюро технической инвентаризации города Москвы

№ инв.	Историческая планировка	Общая площадь		Площадь здания		№ кв.
		всего	в т.ч. остов.	здан.	прот.	
А	здания	24,8	18,0	18,0	0,0	200
Б	здания	19,1	14,1	14,1	0,0	
Итого по объекту		43,9	32,1	32,1	0,0	
в т.ч. реконструкция		37,3	27,1	27,1	0,0	
Площадь с учетом		37,3				
Итого по объекту		43,9	32,1	32,1	0,0	
в т.ч. реконструкция		37,3	27,1	27,1	0,0	
Площадь с учетом		37,3				

по адресу: 3-й Гоголевский пер., 11, стр.4 стр. 13

№ 23

Центральное бюро технической инвентаризации города Москвы

№ инв.	Историческая планировка	Общая площадь		Площадь здания		№ кв.
		всего	в т.ч. остов.	здан.	прот.	
А	здания	18,0	14,1	14,1	0,0	200
Б	здания	19,1	14,1	14,1	0,0	
Итого по объекту		37,1	28,2	28,2	0,0	
в т.ч. реконструкция		37,1	27,1	27,1	0,0	
Площадь с учетом		37,1				
Итого по объекту		37,1	27,1	27,1	0,0	
в т.ч. реконструкция		37,1	27,1	27,1	0,0	
Площадь с учетом		37,1				

по адресу: 3-й Гоголевский пер., 11, стр.4 стр. 14

№ 23

Центральное бюро технической инвентаризации города Москвы

№ инв.	Историческая планировка	Общая площадь		Площадь здания		№ кв.
		всего	в т.ч. остов.	здан.	прот.	
У	здания	114,1	112,4	112,4	0,0	243
У11	здания	12,7	12,4	12,4	0,0	
У12	здания	97,4	95,0	95,0	0,0	
У14	здания	37,1	35,0	35,0	0,0	
Итого по объекту		144,1	134,8	134,8	0,0	
в т.ч. реконструкция		112,4	109,8	109,8	0,0	
Итого по объекту		144,1	134,8	134,8	0,0	
в т.ч. реконструкция		112,4	109,8	109,8	0,0	
Площадь с учетом		134,8				
Итого по объекту		134,8				
в т.ч. реконструкция		112,4				

Адрес: 3-й Гоголевский пер., 11, стр.4, в здании № 11, в помещении № 11, в 11-ом этаже.

Инвентаризация от 14 октября 4.10.2004 г.

Инвентаризатор: Сидорова Оценка: н.п.

2004 г. № 112179