

ООО «ИНСТИТУТ ФОНДОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»

Россия, 115035, Москва, Космодамианская наб.,

дом 52, стр.4,

телефон: (495) 545-35-35

www.fondis.ru

О Т Ч Е Т № ЕФ-04/2017-01-О

**об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости -
нежилого помещения, общей площадью 1 196,9 кв. м,
расположенного по адресу: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2,
стр. 1**



Дата проведения оценки: 26 апреля 2017г.

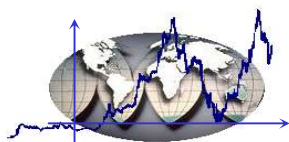
Заказчик:

**АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ», Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Инженер»**

Исполнитель:

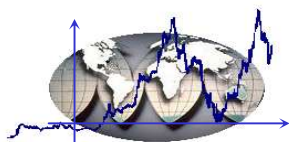
**ООО «ИНСТИТУТ ФОНДОВЫХ
ИССЛЕДОВАНИЙ»**

2017 г.

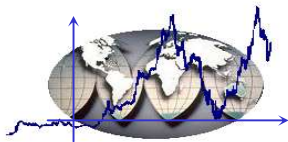


СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	4
1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	4
1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	7
2.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	7
2.4 СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	8
3. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	9
3.1 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА	9
3.2 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	10
4. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	12
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
5.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	14
5.2 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
6.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
6.1.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки. Юридическое описание объекта оценки.	19
6.1.2 Описание улучшений. Технические, количественные и качественные характеристики объекта оценки.	23
6.1.3 Определение класса объекта недвижимости	30
6.1.4 Текущее использование объекта оценки и анализ его способности генерировать доход владельцу.....	33
6.2 ВЫВОД	35
7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
7.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	37
7.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	39
8.1 КРАТКИЙ ОБЗОР ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ.....	39
8.2 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	45
8.2.1 Основные показатели	45



8.2.2	Предложение	47
8.2.3	Спрос	49
8.2.4	Ставки аренды.....	51
8.2.5	Вакантность.....	54
8.2.6	Тенденции и прогнозы на рынке офисной недвижимости г. Москвы.....	56
9.	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ	57
9.1	МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ	57
9.1.1	Затратный подход	57
9.1.2	Сравнительный подход	58
9.1.3	Доходный подход	58
9.2	ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
9.3	ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	60
10.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	61
10.1	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	61
10.1.1	Описание методологии определения справедливой стоимости доходным подходом.....	61
10.1.2	Определение величины арендопригодных площадей в составе объекта оценки 64	
10.1.3	Определение эффективной ставки арендной платы	64
10.1.4	Определение потенциального валового дохода	74
10.1.5	Определение действительного валового дохода.....	75
10.1.6	Определение чистого операционного дохода.....	75
10.1.7	Расчет ставки капитализации	78
10.1.8	Вывод о стоимости объекта оценки, рассчитанной методом капитализации по расчетным моделям	85
10.2	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	86
10.2.1	Процедура оценки сравнительным подходом.....	86
10.2.2	Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.....	87
10.2.3	Определение состава элементов сравнения	88
10.2.4	Мониторинг рынка предложений.....	88
10.2.5	Определение величин корректировок.....	96
10.2.6	Вывод о стоимости объекта оценки, рассчитанной методом капитализации по расчетным моделям	107
10.3	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	108
11.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	110
12.	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ДРУГИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	112
13.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	113



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

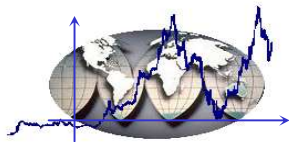
1.1 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Основания для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 10 от 24 апреля 2017г. к Договору №18/03/11-01 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18.03.2011г. между АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» и ООО «ИНСТИТУТ ФОНДОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»
Состав и идентификация оцениваемого объекта	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1
Цель и задачи оценки	Определение стоимости объекта оценки для предоставления Заказчику объективной информации о стоимости объекта оценки на дату оценки
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	26 апреля 2017г.
Период проведения оценки:	с 26.04.2017г. по 26.04.2017г.
Дата осмотра	26 апреля 2017г.
Дата составления Отчета	26 апреля 2017г.
Наиболее эффективное использование	В качестве помещений офисного назначения
Балансовая (остаточная) стоимость объекта оценки на дату оценки	13 951 695 руб. без НДС

1.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

В результате анализа исходных данных и расчетов с применением основных подходов к оценке получены следующие результаты:

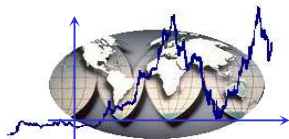
Результаты оценки по затратному подходу, руб. с учетом НДС	не использовался
Результаты оценки по доходному подходу, руб. с учетом НДС	15 842 000
Результаты оценки по сравнительному подходу руб. с учетом НДС	17 789 000



1.3 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

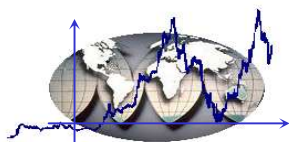
В результате анализа исходных данных и расчетов Оценщик пришел к выводу, что **справедливая стоимость оцениваемого объекта**, представляющего собой помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1, **определяемая по состоянию на 26 апреля 2017г., составляет:**

Итоговая величина стоимости Объекта оценки с учетом НДС, руб.	16 426 100
Итоговая величина стоимости Объекта оценки без учета НДС , руб.	13 920 424



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	Помещение, назначение: Нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1
Права на объект, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право общей долевой собственности, закрепленное за владельцами инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Цель оценки:	Определение стоимости объекта оценки для предоставления Заказчику объективной информации о стоимости объекта оценки на дату оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости», (ред. от 17.12.2014г.), введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012г. №106н, с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015г. №3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Инженер» и принятия управленческих решений. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
Вид стоимости:	Справедливая стоимость
Дата проведения оценки:	По состоянию на 26 апреля 2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	В процессе оценки, Исполнитель исходит из объема и достоверности переданных Заказчиком документов для оценки. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Мнение оценщиков относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов. Другие допущения и ограничения будут представлены в Отчете.



2.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Заказчик	АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Местонахождение	115035, г.Москва, Космодамианская наб., д.52, с. 4
ОГРН Заказчика	ОГРН 1047796532178
Реквизиты Заказчика	ИНН 7701548736, КПП 770501001, р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК», г. Москва, к/с 30101810245250000162, БИК 044525162

2.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

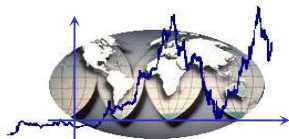
Исполнитель	ООО «ИНСТИТУТ ФОНДОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»
Местонахождение	115035, г.Москва, Космодамианская наб., д.52, с. 4
ОГРН Исполнителя	ОГРН 1027739012531
Реквизиты	ИНН 7702276193, КПП 770501001, р/с 407028103000000004701 в «ТКБ» (ПАО), г. Москва, к/с 301018108000000000388, БИК 044525388
Генеральный директор	Гуревич Н.М.
Телефон	(495) 545-35-35
Обязательства Исполнителя по дополнительному обеспечению обязанности оценщиков по возмещению убытков	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг Открытым акционерным обществом «Страховая компания «ПАРИ» на сумму 70 000 000 (Семьдесят миллионов) рублей в соответствии с договором добровольного страхования ответственности оценщика №72-10/2016(А) от 29 августа 2016г. Срок действия договора с 03 сентября 2016г. по 02 сентября 2017г.

2.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Сведения о членстве в саморегулируемой организации (СРО)

Оценщики имеют членство в:

Оценщик	Кафтанова Юлия Владимировна Общероссийская Общественная Организация «Российское общество оценщиков» (включена в реестр оценщиков за регистрационным № 01361), расположенной по адресу: 107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, строение 1, реестровый №0003. Кафтанова Юлия Владимировна включена в реестр оценщиков за регистрационным № 06236 от 11 января 2010г. Стаж работы в оценочной деятельности с 2008г.
---------	---



Сведения о страховке

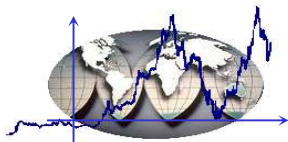
Сведения о полисе обязательного страхования оценщика	Гражданская ответственность Кафтановой Юлии Владимировны застрахована СПАО «Ингосстрах» на сумму 10 000 000 (Десять миллионов) рублей в соответствии с договором обязательного страхования ответственности оценщика №433-020153/17 от 30 марта 2017г. Срок действия договора с 14 апреля 2017г. по 13 апреля 2018г.
---	---

Сведения об образовании

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Института профессиональной оценки ПП-I №233384 от 30 мая 2008г., специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
---	---

2.4 СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались
---	--

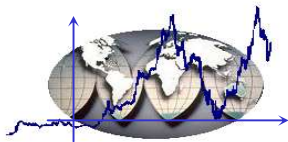


3. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

3.1 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п.9 ФСОН №1).

1. Отчет об оценке выражает профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости оцениваемого объекта недвижимости/ставки арендной платы и не является гарантией того, что объект будет продан/сдан в аренду на свободном рынке по цене, равной его справедливой стоимости/ставке арендной платы, указанной в данном отчете.
2. Правовой статус Объекта оценки определен на основании сведений, переданных Заказчиком. Данная информация принята как достоверная, без дополнительной юридической проверки.
3. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу, и инвентаризацию составных частей объекта оценки. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения представленной документации или другой информации.
5. Оценка производилась на основании допущения, что владелец управляет недвижимостью, исходя из своих наилучших интересов.
6. Оценщик не занимается измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
7. Объект оценки рассматривается из предположения отсутствия обременения объекта оценки в качестве предмета залога.
8. Заключение Оценщика действительно только на дату проведения оценки. Заключение о стоимости основано на официальном обменном курсе доллара США на дату оценки. В отдельных подходах технические/эксплуатационные данные относительно объекта оценки собирались в рублевом выражении или в другой валюте. При необходимости проводилась надлежащая конвертация по официальному обменному курсу валюты к доллару США на дату конвертации или другую уместную дату. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если



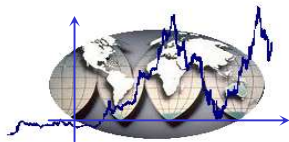
от даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

10. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
11. Оценщики и Исполнитель не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
12. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

3.2 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ВОЗНИКШИЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ

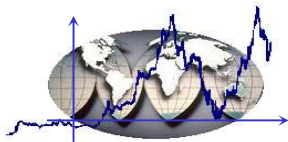
Данный Отчет об оценке составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
2. Специальных экспертиз, выполнение которых требуется в рамках проведения оценки, нет. Предполагается, что технические данные объекта, основанные на представленной Заказчиком документации, являются достоверными.
3. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
4. Оценщик не имел возможности осмотра многих объектов-аналогов и ознакомления с их технической документацией (в таких случаях использовались характеристики, приводимые в открытых источниках информации).
5. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
6. Выбранные методики оценки Объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной справедливой стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объекта оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.
7. При определении и анализе арендопригодной площади объекта мы использовали данные экспликаций. Правила регламентирующие метод измерения и расчета



арендуемых площадей в офисных (административных) зданиях по стандарту ВОМА в настоящей работе не использовались.

8. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных, выражены в рублях и с учетом разумного округления. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.



4. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно заданию на оценку в настоящем отчете определяется справедливая стоимость объекта оценки.

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является **рыночная стоимость** при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в редакции от 21.07.2014г:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

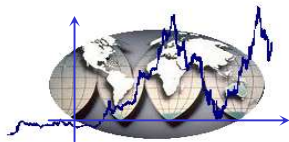
Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

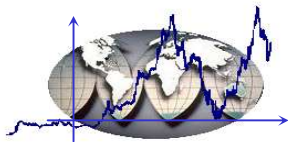
Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в редакции от 21.07.2014г. или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том



числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в редакции от 21.07.2014г.).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.



5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

Оценка объекта, указанного в настоящем Отчете, выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных актов:

- Гражданский кодекс Российской Федерации. Части I и II.

В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, а также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

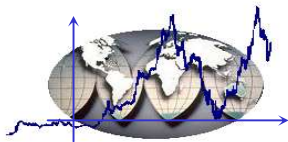
- Федеральный закон Российской Федерации № 135 от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 297 Министерства экономического развития РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 298 Министерства экономического развития РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом от 20 мая 2015г. № 299 Министерства экономического развития РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом от 25 сентября 2014г. № 611 Министерства экономического развития РФ.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости», (ред. от 28.12.2015).
- Свод стандартов оценки ССО РОО 2010.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

5.2 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их



назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Земля – ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, строительства домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Земельный участок –

- 1) объект права собственности; право собственности распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.
- 2) часть поверхности земной коры, имеющая фиксированные площадь, местоположение, границы, правовой статус.
- 3) вместе с прочно связанными с ним объектами является недвижимым имуществом.
- 4) часть недвижимости в виде участка территории, снабженного выходом к дороге и возможностью вести строительство, реконструкцию осуществлять землеустроительные проекты.

Часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

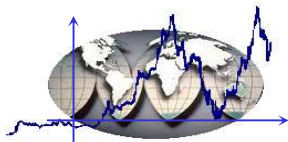
Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Земельная рента – доход, приносимый земельным участком.

Сервитут. Невладельческое право в земельном имуществе, передающее право пользования, но не право собственности, на часть имущества.

Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» (ст. 70 ЗК РФ).

Наиболее эффективное использование (НЭИ) - наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.



Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (ФСО № 1).

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Федеральный закон от 29.08.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Справедливая стоимость - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. (ФСО № 2).

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. (ФСО № 2).

Кадастровая стоимость земли – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.08.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО № 1).

Дата отчета. Дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

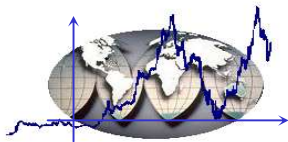
Срок экспозиции объекта оценки – период с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО № 1).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1).



Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО № 1).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО № 1).

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

Объект-аналог – признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1).

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка – операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Дисконтированный денежный поток (ДДП) – будущие величины денежных потоков, рассчитанные в текущих денежных единицах исходя из ожидаемого значения ставки дисконтирования.

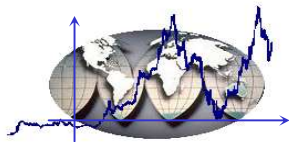
Ставка дисконтирования – ставка отдачи (доходности), используемая для конверсии (приведения) денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость.

Коэффициент капитализации – коэффициент, используемый для конверсии дохода в стоимость.

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

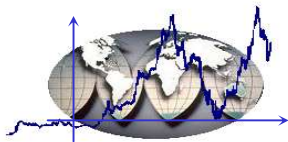


Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на изготовление оцениваемого оборудования из аналогичных материалов и конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1).

Информация, представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и Оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Дополнительным соглашением № 10 от 24 апреля 2017г. к Договору №18/03/11-01 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18.03.2011г. определен объект оценки - помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1.

Целью настоящего раздела Отчета является анализ характеристик местоположения, определяющих (или оказывающих влияние на) концепцию Объекта, его привлекательность для потребителей, потенциальную загрузку, ставки аренды и, в конечном счете, доходность.

6.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1.1 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки. Юридическое описание объекта оценки.

Определение справедливой стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных в разделе 4 «Вид определяемой стоимости». В результате сделки купли - продажи от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник объекта оценки (субъект права) – владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инженер». Данные из Свидетельства о государственной регистрации права собственности приведены в нижеследующей таблице.

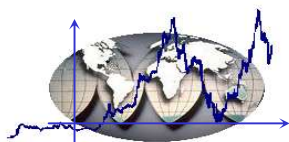
Объект права	Кадастровый (или условный) номер объекта	№ записи регистрации	Серия, номер, дата
Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м,	77-77-03/063/2007-609	77-77-08/018/2012-434	77-АО № 059155 от 25 мая 2012г.

Источник: данные Заказчика

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление¹.

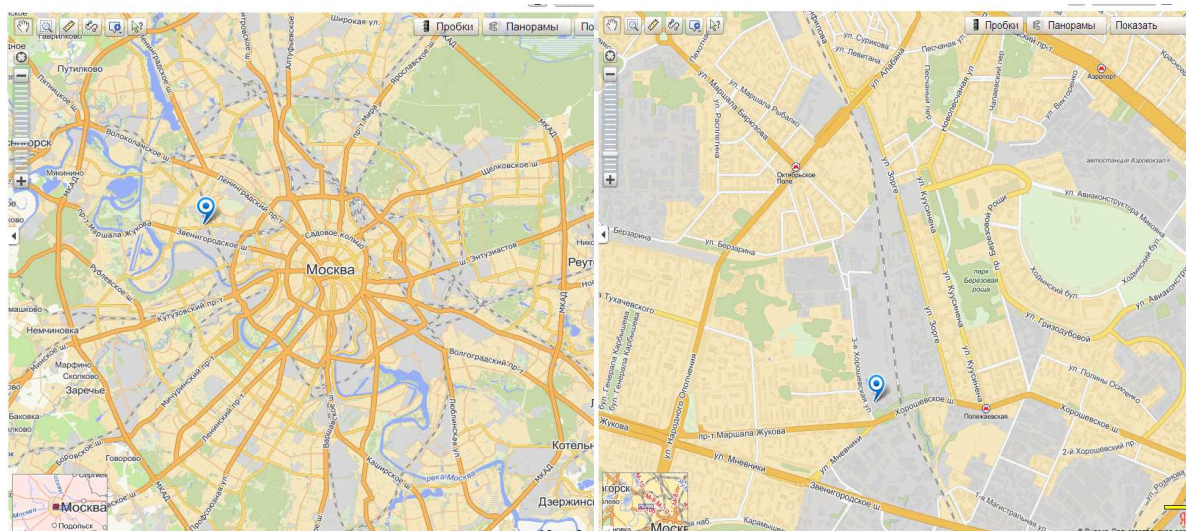
Оцениваемое помещение в аренду не передано.

¹ Исходя из анализа данных, полученных от управляющих компаний, доверительное управление не влияет на срок экспозиции объектов недвижимости, таким образом, данный фактор не является ценообразующим.



Таким образом, согласно заданию на оценку в настоящем Отчете будет определяться справедливая (рыночная) стоимость права собственности на объект оценки без обременений.

Локальные особенности расположения объекта оценки.



Объект оценки расположен в Северо-западе г. Москвы.

Здание отличается удобным расположением и хорошей транспортной доступностью.

Наиболее крупными транспортными автомагистралями, пролегающими в районе расположения объекта, являются Хорошевское ш., пр-т Маршала Жукова, ул. Народного Ополчения. Здание расположено в 15-20 мин. ходьбы (1,1 км.) от ст. м. Полежаевская или Октябрьское поле или на общественном транспорте 3-5 мин. Движение транспорта - умеренное.

Здание расположено на первой линии домов, что обеспечивает высокую визуализацию объекта.

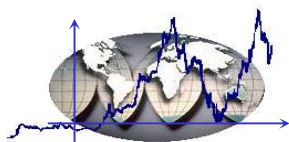
Ближайшее окружение – административные здания, промзона. Объекты стрит-ритейла расположены по ходу к метро. В непосредственном окружении объекта оценки объекты стрит-ритейла практически не представлены.

В 100 м. от объекта имеется остановочный пункт общественного транспорта (здесь останавливаются: автобусы 155, 39, 39к; маршрутки 593м, 190м, 216м; троллейбусы 35, 21, 20к, 86, 20, 35к) и автозаправка.

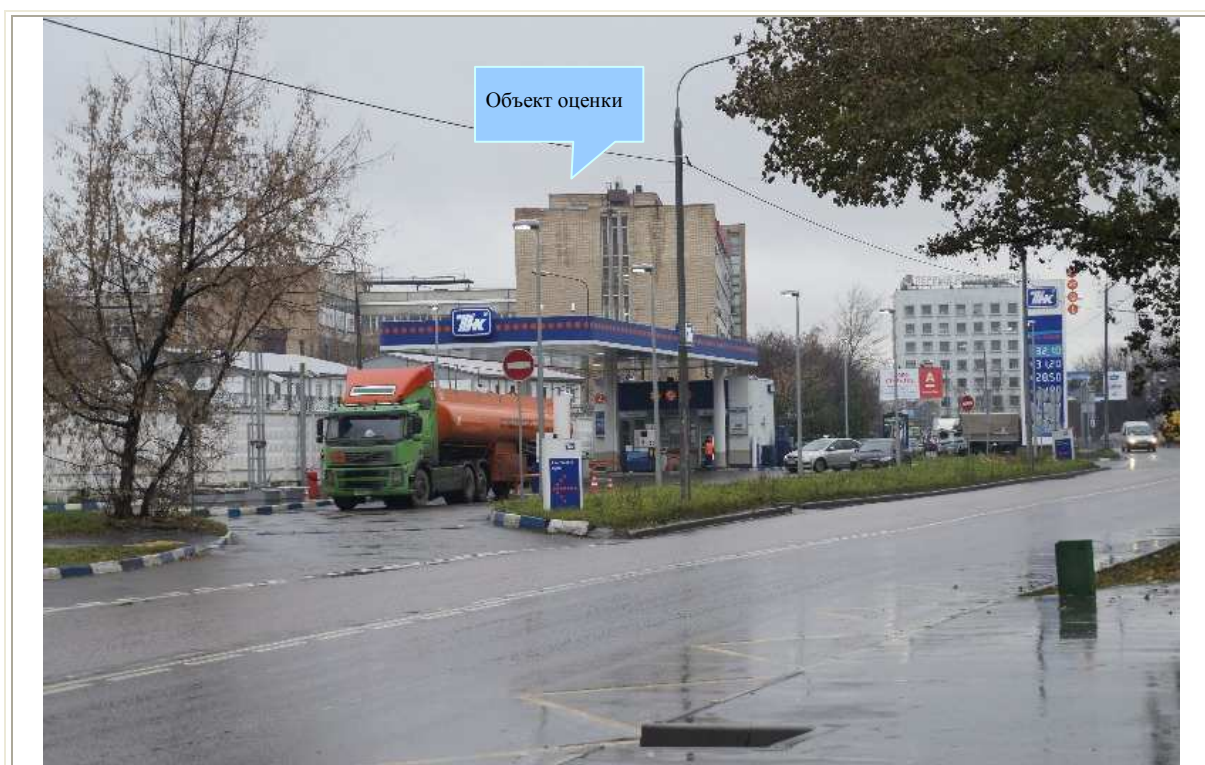
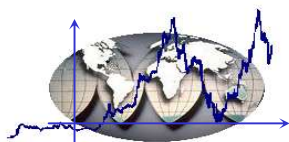
Экологическая обстановка описываемого местоположения – удовлетворительная и типична для городской черты. Общая характеристика инвестиционной привлекательности местоположения объекта оценки – средняя.

В здании расположен действующий Московский налоговый институт (главный корпус).

Фото локального местоположения объекта оценки представлены ниже:



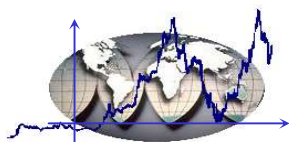
3-я Хорошевская ул.



Подъездные пути. Заправка



Подъездные пути. Парковка перед зданием



Вид с крыши на близлежащее окружение

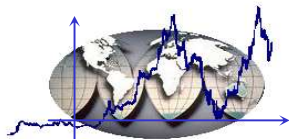
6.1.2 Описание улучшений. Технические, количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Источники информации, используемые в настоящем разделе:

1. свидетельство о государственной регистрации права от 25 мая 2012 года 77-АО № 059155;
2. кадастровый паспорт помещения от 10.02.2012г.;
3. выписка из технического паспорта на здание от 26.12.2007г., экспликация от 10.02.2012г.;
4. справка Заказчика о балансовой стоимости объекта оценки б/н от 24.04.2017г.

Базовые сведения о здании и об объекте оценке:

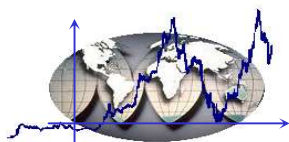
Здание:	
Назначение здания	нежилое
Вид	отдельно стоящее здание
Тип	учреждение
Название	-
Принадлежность к памятникам	отсутствует
Инвентарный (учетный) номер	02104473
Год постройки	1978
Общая площадь здания, кв.м.	8221,5
Строительный объем (наземной/подземной части), куб.м.	н/д
Площадь застройки по техническому паспорту, кв.м.	1405
Этажность	количество этажей: 7, количество подземных этажей: 1
Материал стен	ж/б панель
Окна	пластиковые и деревянные стеклопакеты



Здание:	
Лифт	2
Техническое состояние здания	удовлетворительное
Износ по данным БТИ	данные отсутствуют
Обеспеченность парковочными местами	наземная ≈10-20 м/м, стихийная парковка- не ограничено
Состав помещений	подвал
	с первого по шестой этаж –помещения института
	седьмой этаж - офис.
Вход, ориентация входа	центральный вход
Расположение помещений/планировка	коридорно- кабинетная планировка*
Высота потолков	н/д
Состояние отделки	стандартная отделка, соответствующая современным требованиям
Состояние инженерного оборудования	рабочее**
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	имеется*
Обеспечение безопасности	охрана, система видеонаблюдения
Объект оценки:	
Назначение	нежилое
Вид	встроенное помещение
Тип	офис
Инвентарный (учетный) номер	2409/2 (02104473:0008)
Этаж расположения/ этажность	7/7
Общая площадь, кв.м.	1 196,9
Планировка	коридорно-кабинетная
Наличие санузла	имеется
Окна	пластиковые стеклопакеты
Состав помещений	а) тех. помещения и лестница 41,6 + 20,6 кв.м.; б) функциональная (арендопригодная) часть - 163,9 кв.м., в) вспомогательные помещения (арендонепригодная) - 970,8 кв.м. (крыша, без коммуникаций); Итого: 1196,9 кв.м.
Сведения о наличии перепланировок/реконструкции/капитального ремонта и т.д	отсутствуют
Прочая информация	В целом помещение представляет собой офисный блок с отдельным входом с этажа. Помещение имеет собственный санитарный узел и мини-кухню. Однако помещение №12 (не входит в состав объекта оценки) является собственностью другого физического лица и условно делит помещения объекта оценки на два обособленных блока: на блок без санузла и мини-кухни, расположенный справа от лестницы и блок с санитарным узлом и мини-кухней, расположенный слева от лестницы.

Внешний вид здания и виды внутреннего интерьера представлены на снимках ниже:

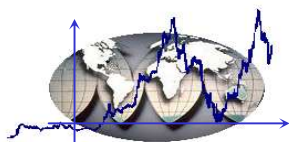
*установлено в результате визуального осмотра



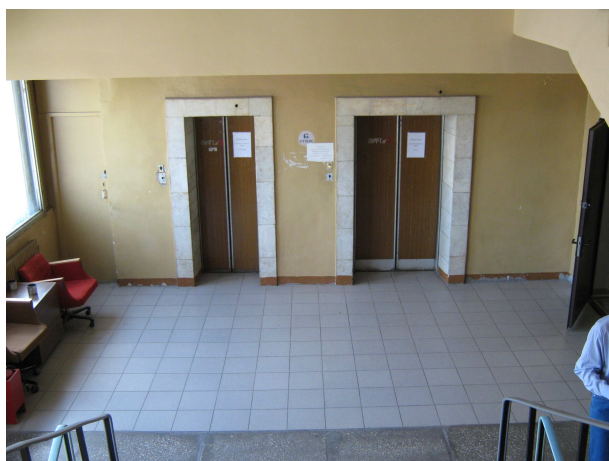
Здание



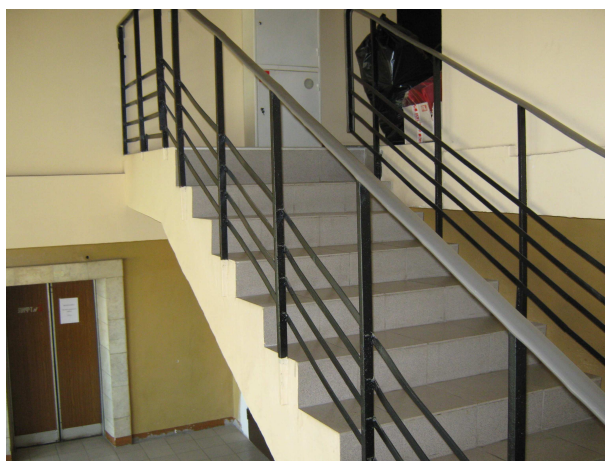
Пункт охраны



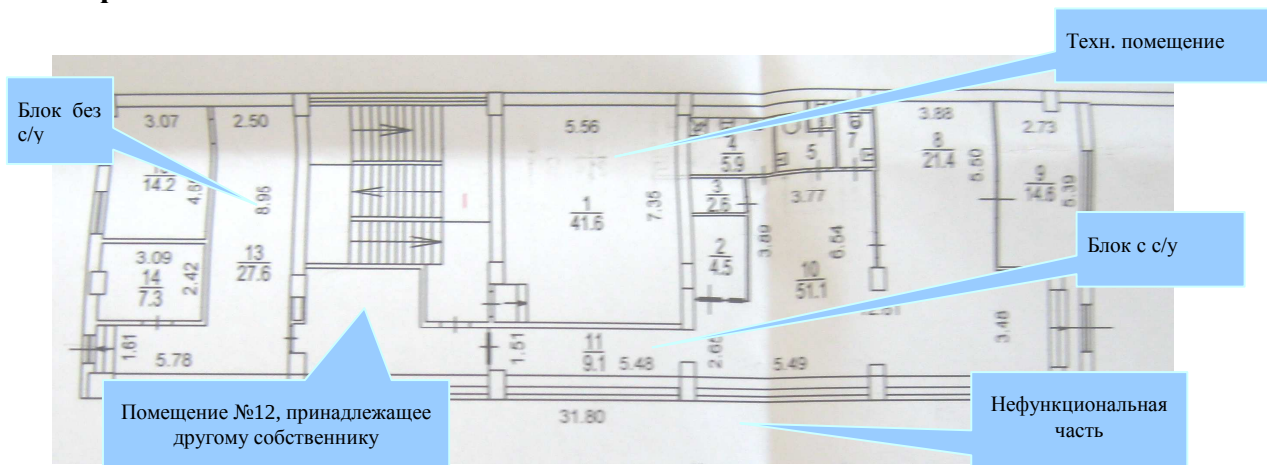
Типовой этаж здания



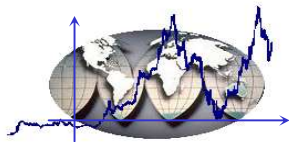
Лифтовый холл 6 этажа

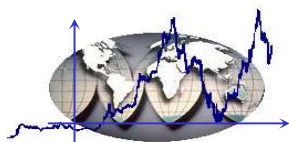


Лестница в блок помещений объекта оценки

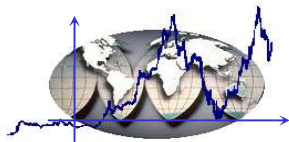


Позэтажный план помещений объекта оценки





Внутреннее состояние помещений объекта оценки



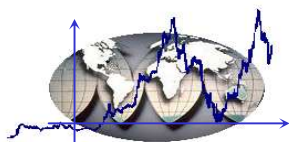
Санитарный узел



Мини-кухня

Выводы по результатам осмотра:

- объект эксплуатируется собственником;
- перепланировки не выявлены;



- здание характеризуется стандартным офисным дизайном, современной отделкой мест общего пользования и офисных блоков;
- системы жизнеобеспечения здания и объекта оценки функционируют в рабочем режиме;
- помещений, находящихся в аварийном состоянии и/или в состоянии капитального ремонта/реконструкции не выявлено.

6.1.3 Определение класса объекта недвижимости

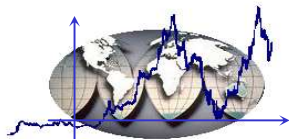
Для определения класса оцениваемого объекта воспользуемся таблицей ниже.

1. Данная классификация применима только к современным существующим качественным зданиям (Класса А, В+, В-).

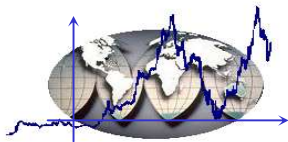
2. Здание Класса А, В+ должно отвечать всем соответствующим критериям (при этом допускается несоблюдение одного «обязательного» и четырех «факультативных» критериев). Здание класса В- должно соответствовать всем обязательным критериям (несоблюдение «обязательных» критериев не допускается). Все здания, которые не отвечают выше указанным параметрам, классифицируются как здания Класса С и ниже.

3. Пересмотр данной классификации осуществляется раз в год и при необходимости вносятся изменения.

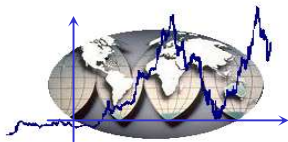
Класс А	Класс В+	Класс В-
1. ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ		
1.1. Центральная система управления зданием		
обязательный	обязательный	рекомендация
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха, позволяющая регулировать температуру в отдельном офисном блоке круглогодично.	Центральная система отопления, вентиляции, кондиционирования и увлажнения воздуха.	Система отопления, вентиляции, кондиционирования.
обязательный	обязательный	обязательный
<i>Рекомендация: Наличие 4-трубной системы кондиционирования.</i>		
1.3. Возможности системы отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха		
Способность системы обеспечивать круглосуточное охлаждение серверных круглогодично, поддерживать среднюю температуру в офисах в диапазоне $22 \text{ }^{\circ}\text{C} \pm 1 \text{ }^{\circ}\text{C}$, осуществлять воздухообмен из расчета 60 м ³ в час на 10 м ² арендуемой офисной площади в соответствии с предполагаемой заполняемостью здания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.4. Современная система пожарной безопасности, включающая автоматическую систему обнаружения, оповещения и тушения возгорания.		
обязательный	обязательный	обязательный
1.5. Лифты		
Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок.	Современные лифты для зданий высотой 4 и более этажей.	
обязательный	обязательный	обязательный
1.6. Максимальный период ожидания лифтов		
Не более 30 секунд.		
обязательный	рекомендация	рекомендация
<i>Рекомендация: Наличие интеллектуальной системы распределения пассажиропотока в зданиях более 20 этажей.</i>		



Класс А	Класс В+	Класс В-
1.7. Электроснабжение		
Два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением, или наличие дизельного генератора для обеспечения электроэнергией при перебоях с электроснабжением (мощность электроснабжения для арендаторов при одновременной нагрузке на 1 м ² полезной офисной площади должна быть минимум 70 VA), источник бесперебойного питания для аварийного электроснабжения.		
обязательный	факультативный	рекомендация
1.8. Система безопасности		
Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Современные системы безопасности и контроля доступа в здание: система видеонаблюдения для всех входных групп, по периметру здания и на парковке, система электронных пропусков, круглосуточная охрана здания.	Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания. Обеспечение контроля доступа в здание.
обязательный	обязательный	обязательный
2. КОНСТРУКТИВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗДАНИЯ		
2.1. Высота потолка «в чистоте» – минимум 2,7 м		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.2. Планировка		
Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6.6 м.	Открытая эффективная планировка этажа. Конструкция с несущими колоннами. Шаг колонн – не менее 6.6 м.	Открытая эффективная планировка всей или половины арендуемой площади здания.
обязательный	обязательный	рекомендация
<i>Рекомендация: Расстояние от окон до колонн – не менее 4 м для не менее 90% полезной площади.</i>		
2.3. Глубина этажа		
Глубина этажа от окна до окна – не более 20 м. Глубина этажа от окна до «ядра» – не более 10 м, для зданий неправильной формы и зданий с атриумами – не более 12 м.		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.4. Коэффициент потерь		
Коэффициент потерь – не более 12% на этаж. Площади измеряются в соответствии со стандартами BOMA.		
обязательный	обязательный	рекомендация
2.5. Допустимая нагрузка на межэтажные перекрытия: 400 кг/м² и более		
обязательный	факультативный	рекомендация
2.6. Отделка площадей общего пользования и фасада		
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада.	
обязательный	обязательный	обязательный
2.7. Фальшпол		
Здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола.	Возможность установки фальшпола.	
обязательный	факультативный	рекомендация
2.8. Освещение и расположение окон		
Современное высококачественное остекление, обеспечивающее достаточное естественное освещение.		
обязательный	обязательный	рекомендация
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		
3.1. Местоположение		
Расположение здания, обеспечивающее отсутствие рядом объектов, которые могут оказывать негативное влияние на его имидж (например, функционирующие индустриальные объекты, свалки и прочее).		
обязательный	факультативный	рекомендация



Класс А	Класс В+	Класс В-
3.2. Транспортная доступность		
Местоположение здания не более чем в 15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный автобус, курсирующий между зданием и станцией метро, время ожидания которого составляет 5 – 15 мин в утренние и вечерние часы пик.		
обязательный	факультативный	рекомендация
4. ПАРКОВКА		
4.1. Описание парковки		
Подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка. Наличие гостевой парковки.		Организованная охраняемая парковка.
обязательный	обязательный	обязательный
4.2. Обеспеченность парковочными местами		
- Внутри Садового кольца: не менее чем 1 место на 100 м ² арендуемой площади (1/100).		
рекомендация	рекомендация	рекомендация
- Между Садовым кольцом и ТТК: не менее чем 1/80; - Между ТТК и МКАД: не менее чем 1/60; - За пределами МКАД: 1/30 – 1/40 и более.		
обязательный	обязательный	рекомендация
5. СОБСТВЕННОСТЬ		
5.1. Здание принадлежит одному собственнику (здание не распродано отдельными блоками различным собственникам)		
обязательный	факультативный	рекомендация
6. УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ И УСЛУГИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ		
6.1. Управление зданием		
Управление зданием осуществляется профессиональной компанией, управляющей не менее 5 офисными зданиями (не менее 5 000 м ² каждое), или обладающей соответствующим международным опытом.		Наличие управляющей компании.
		Организованное управление зданием.
обязательный	обязательный	обязательный
6.2. Телекоммуникационные провайдеры		
Отсутствие эксклюзивного провайдера. Возможность привлечения двух и более независимых провайдеров.		
обязательный	обязательный	рекомендация
6.3. Входная группа		
Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ. Наличие организованной зоны ожидания.		
обязательный	факультативный	рекомендация
6.4. Инфраструктура		
Профессионально организованный кафетерий для сотрудников, соответствующий размерам здания и количеству работающих в нем сотрудников. Наличие не менее двух других услуг (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.		Кафетерий для сотрудников и другие услуги в здании (банкомат, газетный киоск, химчистка, магазины и прочее) с учетом инфраструктуры в непосредственной близости от здания.
обязательный	обязательный	обязательный
7. СЕРТИФИКАЦИЯ		
7.1. Соответствие одному или нескольким международным стандартам оценки экологической эффективности зданий (например, BREEAM или LEED)		
рекомендация	рекомендация	рекомендация



Согласно общепринятой классификации, здание, в котором расположен объект оценки, не относится к какому либо вышеупомянутому классу. Мы относим его к классу В-/С².

Объект оценки, расположенный на 7 этаже здания, мы относим к объектам офисной недвижимости. Для потенциального пользователя/покупателя/арендатора в большей степени будет интересна только его функциональная часть - 163,9 кв.м, так как остальная часть помещений объекта оценки в силу своих особых объемно-планировочных решений и отсутствия коммуникаций в настоящий момент не может быть использована для непосредственной эксплуатации.

В целом, исходя из анализа характеристик и местоположения объекта оценки, можно сделать вывод, что технические и объемно-планировочные показатели объекта соответствуют существующим современным стандартам по эксплуатации и функциональности для недвижимости аналогичной полезности.

6.1.4 Текущее использование объекта оценки и анализ его способности генерировать доход владельцу

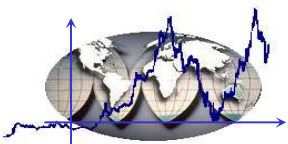
По состоянию на дату оценки объект оценки не сдан в аренду, эксплуатируется собственником. При этом мы считаем, что с учетом текущего состояния объекта, существует реальная возможность его позиционирования на рынке под т.н. «тихий офис» т.е. для размещения сотрудников небольшой компании или индивидуального предпринимателя.

Для более подробного понимания о текущей и прогнозной способности объекта оценки генерировать доход проанализированы:

1. состав помещений объекта оценки;
2. арендопригодную и арендонепригодную площади объекта оценки;
3. рыночный диапазон ставок аренды для помещений объекта оценки.

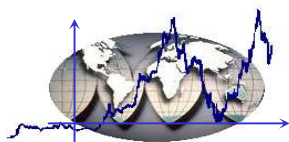
Результаты исследования, в основе которых лежат данные экспликации по объекту оценки, представлены в сводных таблицах:

² В основном класс С представлен бывшими (или действующими) зданиями НИИ - это самый массовый сегмент рынка, - а также заводскими, административными помещениями и прочей муниципальной или государственной собственностью. Обычно объекты класса С находятся в управлении у самих собственником или их хозяйств. Не каждое здание класса С можно перепрофилировать и/или повысить его классность.



Анализ площадей объекта оценки

Этаж	Общая площадь, кв.м.	Технические помещения	Помещения, отведенные под экспл. и управляющие службы, кв.м.	Арендонепригодная часть помещений объекта оценки, кв.м /№ комнаты/ характеристика	Сдано в аренду, кв.м.	Арендопригодная площадь, кв.м./ № комнаты/ характеристика
		Площадь технических помещений (вент. камеры, маш. отделение, лестницы и т.д.), кв.м./ № комнаты/характеристика				
7	1196,9	41,6 /№ 1/ отдел. маш. лифта; 20,6/№18/лестница	0	970,8/ №19/ служебное, коммуникации отсутствуют	0	163,9/№2-11,13,14,15/офис. Примечание: Офисный блок №1 площадью 49,1 кв.м., состоит из помещений №№13,14,15; Офисный блок №2 площадью 114,8 кв.м., состоит из помещений №№2,3,4,5,6,7,8,9,10,11;
Итого	1196,9	62,20	0	970,8	0	163,9



Рыночный диапазон арендных ставок на помещения объекта оценки

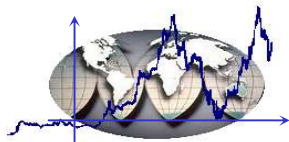


Источник данных: <http://fortexgroup.ru/arenda-ofisa/oktyabrskoe-pole/klass-b/administrativnoe-zdanie/>

6.2 ВЫВОД

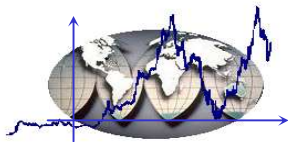
Анализ исходной информации, отраслевых и рыночных данных, визуальный осмотр объекта оценки позволяют сделать следующие выводы:

- согласно правоустанавливающим документам объект оценки относится к сегменту нежилой недвижимости.
- инфраструктура микрорайона, в котором расположен объект оценки, характеризуется преобладанием объектов административно-производственного назначения.
- транспортная доступность хорошая, объект расположен на первой линии домов в 15 мин. пешком от ст. м. Полежаевская, Октябрьское поле, движение транспорта в районе расположения объекта оценки умеренное.
- здание, в котором расположен объект оценки, соответствует классу В-/С.
- перепланировки помещений объекта оценки не выявлены, помещений, находящихся в аварийном состоянии и/или в состоянии капитального ремонта/реконструкции не выявлено.
- системы жизнеобеспечения здания и объекта оценки функционируют в рабочем режиме.
- помещения объекта оценки, как в долгосрочную, так и в краткосрочную аренду не сданы, эксплуатируются собственником.
- в целом помещение представляет собой офисный блок с отдельным входом с этажа. Помещение имеет собственный санитарный узел и мини-кухню. Однако, помещение №12 (не входит в состав объекта оценки) является собственностью другого физического лица и условно делит помещения объекта оценки на два обособленных блока: на блок без санузла и мини-кухни (49,1 кв.м.),



расположенный справа от лестницы и блок с санитарным узлом и мини-кухней, расположенный слева от лестницы (114,8 кв.м).

- объект способен генерировать доход владельцу. Функциональная/ доходоприносящая площадь объекта оценки составляет 163,9 кв.м. Диапазон арендных ставок для подобных помещений составляет от 13 000 до 15 000 руб. за кв.м в год с НДС.



7. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В основе ценообразования объектов недвижимого имущества в качестве одного из важнейших принципов, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). «Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования» является концептуальной моделью для анализа различных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости. Эта модель рассматривает важные факторы физического, юридического, социального и экономического характера, которые влияют на стоимость недвижимости. Этот принцип представляет синтез всех оценочных принципов, разделяемых на основные группы по трем элементам рынка (субъект, объект и рыночная среда):

- принципов, основанных на представлениях пользователя;
- принципов, связанных с объектом недвижимости (прежде всего с землей) и его улучшением;
- принципов, связанных с рыночной средой.

Понятие наиболее наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости является рыночным понятием, подразумевающим максимальные выгоды для собственника имущества с учетом общественной пользы и наибольшей отдачей. Этот принцип основан на определении стоимости недвижимого имущества в случае использования объекта наилучшим, наиболее эффективным образом, даже если текущее использование объекта другое.

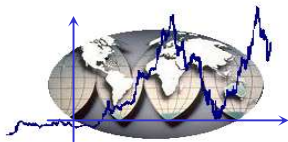
При оценке объекта недвижимости анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) состоит из двух этапов:

- определение НЭИ земельного участка как свободного от застройки;
- определение НЭИ объекта недвижимости с имеющимися улучшениями (зданиями и сооружениями) с учетом возможности сноса строений и использовании в соответствии с НЭИ, определенным на предыдущем этапе.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования имеет ключевое значение для оценки стоимости. Он проводится на основе четырех критериев:

- юридическая допустимость и разрешенность;
- физическая осуществимость;
- финансовая целесообразность и обеспеченность;
- максимальная доходность и стоимость объекта.

Объект недвижимости, в котором расположен объект оценки, представляет собой административное здание советского периода постройки (1978г.), достаточно крепкое на сегодняшний день и эксплуатируемым в соответствии со своим назначением. Информация о возможном сносе здания отсутствует, а вероятность наступления такого события сегодня и в ближайшее будущее весьма умозрительна. Кроме того, объектом оценки является помещение, расположенное на последнем этаже (встроенное помещение) административного здания, проведение анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного (также как и в варианте с имеющимися улучшениями) становится нецелесообразным.



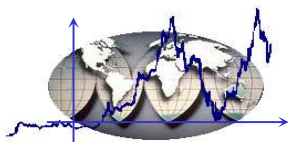
7.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ исходной информации, отраслевых и рыночных данных, визуальный осмотр объекта оценки отразили следующие факты:

- согласно правоустанавливающим документам объект оценки относится к сегменту нежилой недвижимости;
- инфраструктура микрорайона, в котором расположен объект оценки, характеризуется преобладанием объектов административно-производственного назначения;
- транспортная доступность хорошая, объект расположен на первой линии домов в 10-15 мин. пешком от ст. м. Полежаевская, Октябрьское поле, движение транспорта в районе расположения объекта оценки умеренное;
- объект недвижимости, в котором расположен объект оценки, представляет собой административное здание 1978 г.п, достаточно сохранившееся на сегодняшний день и эксплуатирующееся в соответствии со своим назначением. Системы жизнеобеспечения здания и объекта оценки функционируют в рабочем режиме. Информация о возможном сносе здания отсутствует. Здание соответствует классу С.
- в целом помещения объекта оценки формируют обособленный блок, имеющий отдельный вход с этажа. В виду особых объемно - планировочных решений и отсутствия коммуникации в комн. №19, функциональная/арендопригодная площадь объекта оценки составляет 163,9 кв.м. В функциональной части объекта оценки имеется санитарный узел и мини-кухня. Однако помещение № 12, не входящее в состав объекта оценки (и в функциональную часть), является собственностью другого лица и условно делит помещения объекта оценки на два обособленных блока: на блок без санузла площадью 49,1 кв.м., расположенный справа от лестницы и блок с санитарным узлом и мини-кухней площадью 114,8 кв.м, расположенный слева от лестницы.
- в числе потенциальных пользователей помещений мы видим небольшие российские компании, индивидуальных предпринимателей, адвокатский кабинет, лиц, занимающихся частной практикой и т.д. с целью организации т.н. «тихого офиса».
- перепланировки помещений объекта оценки не выявлены, помещений, находящихся в аварийном состоянии и/или в состоянии капитального ремонта/реконструкции не выявлено.

С учётом вышеизложенного можно сделать следующие основные выводы относительно потребительских свойств и наиболее эффективного использования объекта оценки: по совокупности своих потребительских качеств оцениваемый объект представляет собой рыночный актив с коммерческим потенциалом (как при возможной продаже, так и при аренде). Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является размещение в нем офиса.

Исходя из вышесказанного, дальнейший расчёт справедливой стоимости Объекта оценки произведён для варианта – офисного назначения. При этом справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки, с учетом запрета на эксплуатацию крыши, будет эквивалентна стоимости функциональной части объекта оценки.



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

В соответствии с требованиями ФСО №3 (III, п.8, з): «в отчете должны содержаться следующие сведения:...анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость...», поэтому аналитический раздел включает основную информацию по состоянию на дату оценки по следующим направлениям:

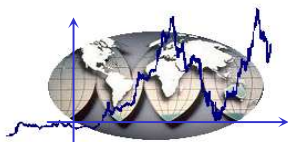
- краткий обзор общей экономической ситуации в РФ;
- обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы.

8.1 КРАТКИЙ ОБЗОР ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ.

Обзор общеэкономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе мониторинга о текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам 2016 года, подготовленного Министерством Экономического Развития РФ (www.economy.gov.ru).

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015		ноя.	2016		
	дек.	янв.-дек.		дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России



- *С устранением сезонности
- 1) Оценка Минэкономразвития России
 - 2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
 - 3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»
 - 4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.
 - 5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю
 - 6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период
 - 7) Оценка
 - 8) По методологии платёжного баланса
 - 9) Оценка Банка России

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Динамика промышленного производства, 2016, % г/г (прирост, падение)						
	январь-март	январь-июнь	октябрь	ноябрь	декабрь	год
Промышленное производство	-0,6	0,4	-0,2	2,7	3,2	1,1
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	0,8	2,7	2,9	2,5
Обрабатывающая промышленность	-3,1	-0,9	-0,8	2,5	2,6	0,1
Пр-во и распределение эл/энергии, газа и воды	0,6	0,4	1,1	4,1	5,5	1,5

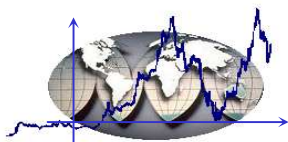
Источник: расчеты Минэкономразвития России
Источник: Росстат

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно). Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности



«Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

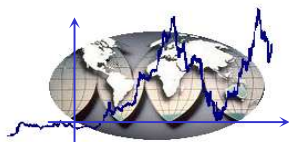
По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

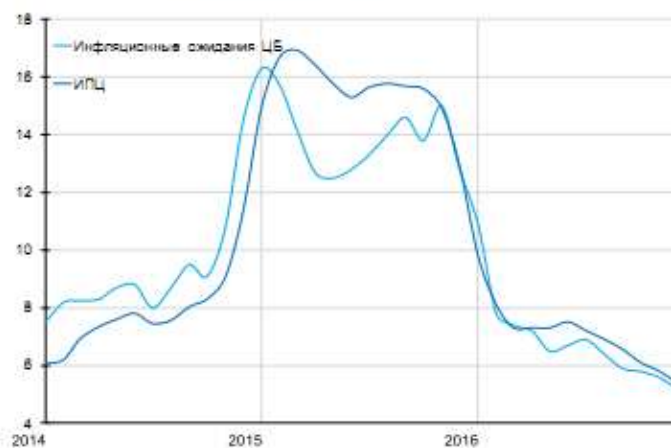
В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основным вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).



Инфляционные ожидания населения на следующие 12 месяцев



Источник: Росстат, Центральный Банк

По оценке Центрального Банка, инфляционные ожидания населения на следующие 12 месяцев в декабре продолжили снижаться, достигнув рекордно низкого уровня – 5,2 процента.

Рынок труда

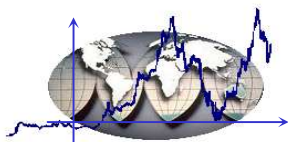
На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Рынок труда, 2016								
	I кв	II кв	III кв	окт	нояб	дек	IV кв	Год
Рабочая сила, млн. человек	76,0	76,6	77,3	76,6	76,7	76,9	76,7	76,6
% г/г	0,0	0,1	0,1	-0,2	0,2	0,2	0,0	0,1
Занятые, млн. человек	71,5	72,2	73,2	72,5	72,6	72,8	72,6	72,4
% г/г	-0,2	0,0	0,2	0,0	0,6	0,6	0,4	0,1
Безработные, млн. человек	4,5	4,3	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,2
% г/г	2,6	1,5	0,1	-3,6	-7,2	-7,3	-6,1	-0,5
Уровень безработицы, % от рабочей силы	5,9	5,7	5,3	5,4	5,4	5,3	5,4	5,5
Уровень безработицы ¹	5,5	5,7	5,5	5,5	5,4	5,2	5,3	
Официально зарегистрированные безработные, тыс. чел.	1 050	1 011	905	833	848	895	859	956
% г/г	8,0	1,2	-4,7	-8,5	-9,9	-10,6	-9,7	-1,2
Потребность в работниках, тыс. человек	1 136	1 356	1 413	1 360	1 267	1 176	1 267	1 293
% г/г	-8,8	1,8	5,5	5,5	5,0	3,6	4,8	0,9
Коэффициент напряженности ²	110,2	88,1	75,9	74,5	81,5	86,8	80,6	87,8

¹ В % от рабочей силы, сезонно очищенные данные

² Человек на 100 вакансий

Источник: Росстат



Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

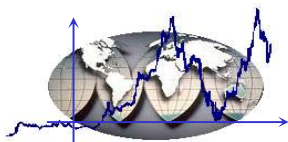
Доходы населения, 2016										
	I кв	II кв	I полул	III кв	окт	нояб	дек		IV кв	2016 г.
							% г/г	м/м ¹		
Номинальная заработная плата, руб.	34 000	37 404	35 707	35 744	35 749	36 195		47 054	39 649	36 703
% г/г	7,7	7,7	7,8	8,1	6,5	8,0	7,9		7,4	7,7
Реальная заработная плата	-0,6	0,3	0,0	1,2	0,4	2,1	2,4	0,5	1,5	0,6
Средний размер назначенной пенсии, руб.	12 299	12 418	12 359	12 416	12 435	12 428		12 422	12 428	1 2390
% г/г	5,3	2,7	4,0	2,8	2,8	2,8	2,8		2,8	3,4
Реальные располагаемые доходы	-4,2	-6,3	-5,3	-6,5	-5,6	-6,0	-6,1	1,1	-6,0	-5,9

¹ Сезонно очищенные данные

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.



Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддерживали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

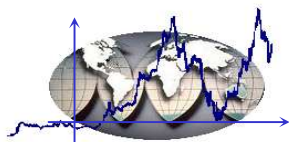
Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В



сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Государственный долг Российской Федерации, млрд. рублей, 2016				
	1 января	1 декабря	Изменение за январь-декабрь	
			Сумма	%
Государственный долг	10 952	10 932	-20	-0,2
% ВВП, накопленным итогом за 12 мес.	13,6	12,7	-0,9	-
в том числе:				
Государственный внутренний долг	7 308	7 602	294	4,0
Государственный внешний долг	3 644	3 330	-314	-8,6
млрд. долл. США	50,0	51,3	1,3	2,6

Источник: Минфин России

8.2 ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

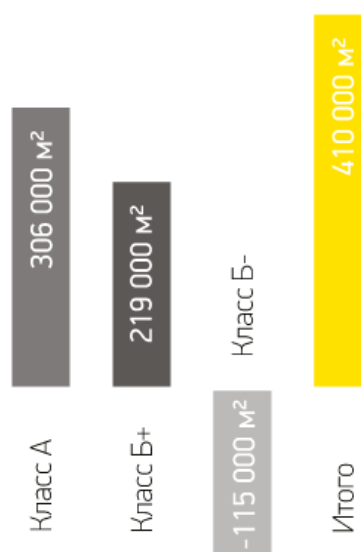
8.2.1 Основные показатели

Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 2016 г.

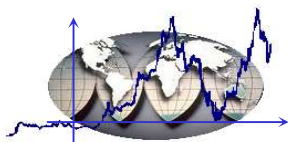


- Класс А 90 000 м²
- Класс Б+ 247 000 м²
- Класс Б- 13 000 м²
- Итого 350 000 м²

Поглощение офисных площадей за 2016 г.



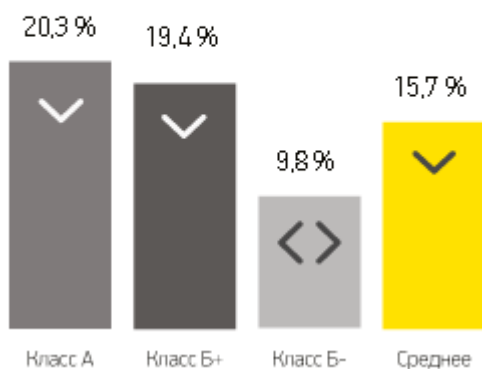
Источник данных: <https://www.ilm.ru/>



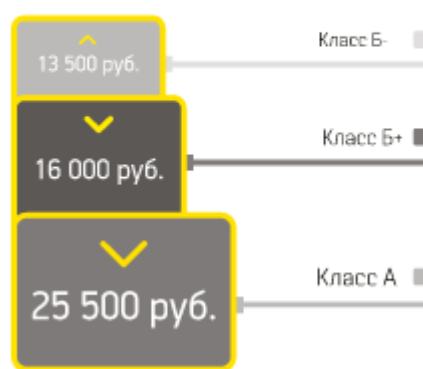
В течение года было введено 350 тыс. кв. м офисных площадей, что составляет менее половины объема нового строительства прошлого года. Показатель стал рекордно низким за последние 10 лет на рынке офисной недвижимости Москвы. Вследствие ограничения привлечения финансирования по новым проектам и переносов сроков ввода по большому количеству объектов, в последующие два года рынок будет пополняться в основном зданиями, выход на рынок которых изначально был запланирован на 2015-2016 гг.

По итогам года суммарный объем чистого поглощения составил 410 тыс. кв. м, превысив прошлогоднее значение почти в два раза. На рынке продолжается тенденция миграции арендаторов в качество, в дешевеющие офисы класса А/Б+. С целью снижения совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями компании переезжают в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже

Уровень вакантных площадей*



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды*

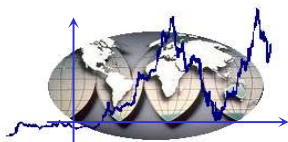


Источник данных: <https://www.ilm.ru/>

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. За прошедшие двенадцать месяцев чистое поглощение превысило объемы нового строительства на 15%, что привело к уменьшению доли свободных площадей. По сравнению с началом года показатель снизился на 1,1 п.п. и составил 15,7% в среднем по рынку.

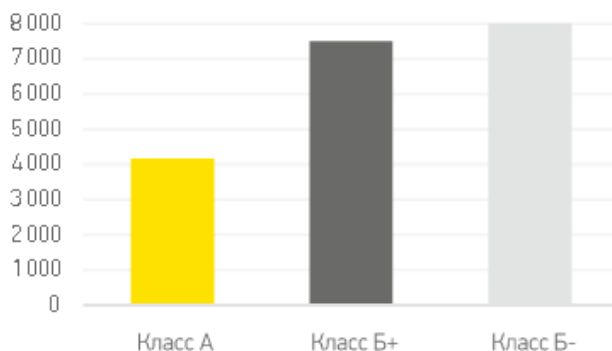
Средний уровень ставок аренды на качественные офисные помещения продолжил понижательную динамику. В объектах класса А средний уровень запрашиваемых ставок аренды в рублевом эквиваленте достиг 25 500 руб. за кв. м в год, что на 20% ниже по сравнению с концом прошлого года. В классе Б+ рублевые ставки аренды составили 16 000 руб. за кв. м в год, здесь годовое снижение составило 15%.

Среднерыночные значения ставок капитализации для офисных помещений колеблются в диапазоне 10,5%-12,0%.



8.2.2 Предложение

Общий объем офисных площадей на
конец 2016 г., тыс. м²



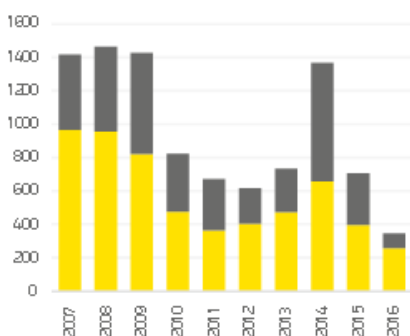
Источник данных: <https://www.ilm.ru/>

Общий объем рынка качественных офисных площадей Москвы достиг 19,8 млн. кв. м, из которых офисы класса А составляют 21% (это 4,2 млн. кв. м), офисы класса Б+ — 38% (7,5 млн. кв. м), остальные 41% (8,1 млн. кв. м) относятся к объектам класса Б-.

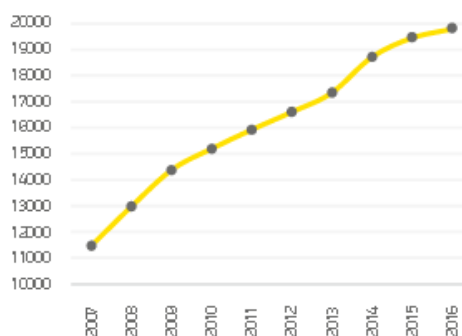
В течение последнего квартала в эксплуатацию были введены два офисных здания: бизнес-центр "Zhukov 1" и офисный комплекс "Бол. Пионерская ул., вл. 1/17". В условиях переноса сроков строительства по ранее заявленным к вводу объектам на более поздние периоды, всего за двенадцать месяцев 2016 г. было введено 350 тыс. кв. м офисных площадей. Это составляет менее половины объема нового строительства такого же периода прошлого года. Таким образом, показатель стал рекордно низким среди аналогичных значений прошлых 10 лет на рынке офисной недвижимости Москвы.

Кроме того стоит отметить, что структура прироста новых площадей по классам по сравнению с 2015 г. изменилась. Если в прошлом году среди новых объектов доля зданий класса А составляла 47% от общего объема нового предложения, то в 2016 г. это всего лишь 26%.

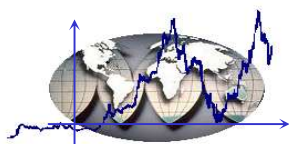
Прирост новых качественных
офисных площадей, тыс. м²



Динамика общего объема
офисных площадей, тыс. м²



Источник данных: <https://www.ilm.ru/>



Вследствие текущего высокого уровня невостребованных помещений и ограничения привлечения финансирования по новым проектам, в последующие два года рынок также будет пополняться в основном зданиями, выход на рынок которых изначально был запланирован на 2014-2015 гг. В 2017 г., согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 400 тыс. кв. м нового предложения.

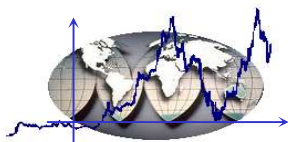
Начиная с 2014 г., большинство девелоперов приостановили реализацию новых проектов.

В некоторых случаях собственники замораживают стройку и откладывают ввод здания в эксплуатацию в ожидании якорных арендаторов. Часть объектов остается в стадии проекта или происходит перепрофилирование объектов из офисов в апартаменты. Все это может привести к дальнейшему снижению темпов прироста новых площадей, когда объемы ввода могут стать минимальными.

Наиболее значимые объекты,
введенные в эксплуатацию в 2016 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, м ²	Дата ввода
ЦСКА Арена	3-я Песчаная ул., вл. 2	PFC CSKA	Б+	64 891	3 кв. 2016
Бизнес-парк G10, фаза 1	Киевское ш. 0,5 км от МКАД	Комстрин	А	30 000	2 кв. 2016
Нагатино ай-Лэнд, фаза II, корпус Декарт	Андропова пр-т, 18	Московский бизнес инкубатор	Б+	28 125	1 кв. 2016
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	ENKA	А	28 110	1 кв. 2016
Отрадное, Фаза II	Отрадная ул., 2Б	Мотек-Ц	Б+	25 300	2 кв. 2016
Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Бол. Пионерская ул., вл. 1/17	Инфинтраст	А	25 000	4 кв. 2016
Даниловская мануфактура, корпус "Мещерин"	Варшавское ш., 9, стр. 1	KR Properties	Б+	21655	3 кв. 2016
Лофт Виль, Фаза II	Павелецкая наб., 2, стр. 2	New Life Group	Б+	21500	2 кв. 2016
ТОК "Селектика"	Варшавское ш., 148	FPO Union	Б+	15950	3 кв. 2016
Волочаевская ул., вл. 5	Волочаевская ул., вл. 5	Крок	Б+	15550	1 кв. 2016
Zhukov 1	Маршала Жукова пр-т, 1, стр. 1	ICM Company	Б+	15150	4 кв. 2016
Seven ONE	Дмитровское ш., 71Б	Stone Handge	Б+	13400	2 кв. 2016

Источник данных: <https://www.ilm.ru/>



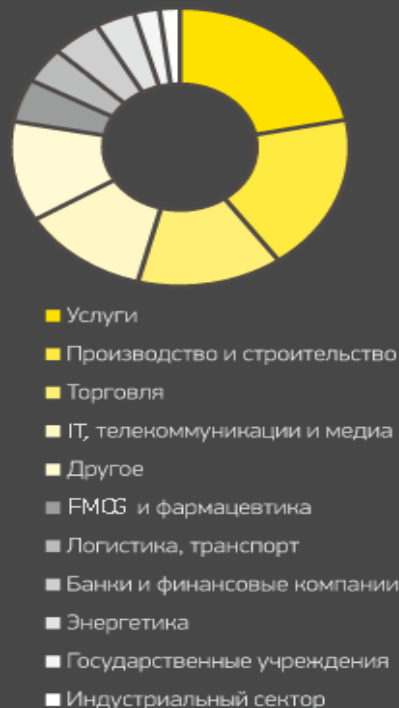
8.2.3 Спрос

По итогам года суммарный объем чистого поглощения составил 410 тыс. кв. м, превысив прошлогоднее значение почти в два раза. Из структуры общего объема поглощения видно, что на рынке продолжается тенденция миграции арендаторов в качество, в дешевеющие офисы класса А/Б+. На фоне высокой конкуренции между объектами и снизившихся ставок аренды, компании консолидируют свои офисы. С целью снижения совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями, компании переезжают в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже. Некоторые арендаторы, не согласовав условия с текущим собственником, делают выбор в пользу переезда в новые здания на более привлекательных условиях. Об этом свидетельствует увеличившееся чистое поглощение в классе А/Б+ и отрицательное значение показателя в классе Б-, где высвобождение офисов происходит уже в течение 15 последних кварталов. Однако, в течение последнего полугодия темпы высвобождения помещений в классе Б- замедлились. По итогам двенадцати месяцев показатель в классе Б- составил минус 115 тыс. кв. м, в то время как в классе А и Б+ чистое поглощение составило 306 и 219 тыс. кв. м соответственно.

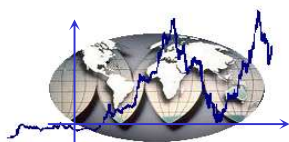
Однако, стоит отметить, что высокое значение чистого поглощения в классе А сформировано вследствие нескольких крупных сделок по приобретению объектов. Без учета таких сделок объем чистого поглощения в классе А за четыре квартала составил около 100 тыс. кв. м. Это подтверждает тот факт, что переезд большинства компаний по-прежнему обусловлен следующими факторами: миграцией в качество без увеличения бюджета на аренду и сокращением затрат на аренду без ущерба качеству арендуемых помещений. Редкий случай, когда арендаторы переезжали в результате расширения офиса.

В свою очередь, самые крупные сделки прошли с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что также даст отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения. Рассматривая распределение спроса по отраслям пользователей офисных площадей, можно увидеть, что внутренняя структура в течение года в целом сохранилась. По-прежнему основным потребителем качественных офисных помещений остаются компании сферы услуг. На их долю приходится около 22% от всех запросов, что на 2 п.п. меньше, чем по итогам прошлого года. В течение четырех кварталов незначительно

Количество обращений по сферам деятельности арендаторов за 2016 г.



*Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ИЛМ от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 2016 г.



уменьшилось количество запросов от компаний производственного сектора, на 1 п.п. до 18%. Уверенный спрос продолжают демонстрировать торговые компании и представители IT сектора, на их долю приходится около 14% и 12% соответственно. По итогам года увеличилась активность со стороны FMCG компаний. По сравнению с концом 2015 г. показатель увеличился на 2 п.п. и составил 5% от всех запросов.

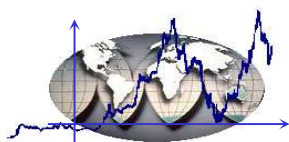
Чистое поглощение на рынке качественных офисных помещений на конец 2016 г., тыс. кв. м

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
ЦАО	62,1	73,0	-0,5
Москва-Сити	121,0	-7,7	—*
СВАО до ЧТК	-6,2	10,3	-6,6
СВАО после ЧТК	—*	19,2	2,7
ВАО до ЧТК	-1,2	-10,0	-20,0
ВАО после ЧТК	—*	-0,1	3,4
ЮВАО до ЧТК	1,5	17,7	29,9
ЮВАО после ЧТК	—*	0,8	-12,6
ЮАО до ЧТК	6,3	70,1	-37,3
ЮАО после ЧТК	—*	4,5	12,5
ЮЗАО до ЧТК	4,2	-10,6	-13,6
ЮЗАО после ЧТК	13,2	7,1	-44,3
ЗАО до ЧТК	90,5	32,7	-1,9
ЗАО после ЧТК	9,8	-10,7	-29,6
СЗАО до ЧТК	—*	—*	-3,2
СЗАО после ЧТК	15,3	6,5	-1,3
САО до ЧТК	7,3	-3,0	10,8
САО после ЧТК	-14,9	3,2	-7,5

ЧТК — Четвертое транспортное кольцо

* В этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

Источник данных: <https://www.ilm.ru/>



Ключевые сделки 2016 г.

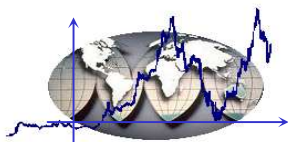
Компания	м ²	Тип сделки	Объект	Адрес	Дата сделки
Сбербанк*	193 577	покупка	President Plaza	Кутузовский пр-т, 32, стр. 1	3 кв. 2016
Samsung Electronics	10 000	аренда	Новинский Пассаж	Новинский б-р, 31	3 кв. 2016
ЦРИБИС (Транснефть)	9 000	аренда	ИНА	3-й Павловский пер., 2	3 кв. 2016
Рыбанов Фонд	8 552	аренда	Арена Парк	Ленинградский пр-т, 36, стр. 2	3 кв. 2016
Сбербанк	8 534	аренда	Даниловская мануфактура, корпус «Кнопка»	Варшавское ш., 9, стр. 15	3 кв. 2016
Мираторг	8 500	покупка	Лотос, башня Б	Одесская ул., 2	4 кв. 2016
Алма ТВ	7 300	аренда	Мернурый Сити	1-й Красногвардейский пр-д, 15	1 кв. 2016
Про Грасс	7 000	аренда	МФЦ «Газойл»	Херсонская ул., 43, кор. 3	2 кв. 2016
Объединенная судостроительная корпорация	6 800	аренда	Бол. Татарская ул., 11	Бол. Татарская ул., 11	1 кв. 2016
Золото 585	6 114	покупка	Зубовский б-р, 17	Зубовский б-р, 17	4 кв. 2016
Synergy Consulting	5 320	аренда	Голутвинский Двор	Якиманская наб., 2, 4, стр. 1	4 кв. 2016
Ингеоном*	5 098	аренда	Погодинская ул., 24, стр. 1, 2	Погодинская ул., 24, стр. 1, 2	1 кв. 2016
МДМ-Банк	4 785	аренда	Dominion Tower	Шарикиподшипниковская ул., 5	1 кв. 2016
Ростех	4 770	аренда	Бережковская наб., 38	Бережковская наб., 38	4 кв. 2016
INLINE Technologies	4 764	аренда	Диапазон	1-й Волоколамский пр-д, 10	4 кв. 2016
Philip Morris	4 700	аренда	Кунцево Плаза	Ярцевская ул., 19	1 кв. 2016
Ipsos Comcon	4 500	аренда	Офис-Парк «Красносельский», стр. 2	Верхняя Красносельская ул., 3, стр. 2	2 кв. 2016
Аптечная сеть 36,6	4 400	аренда	Парк Победы	Василисы Кожинной ул., вл. 1	3 кв. 2016
Оргкомитет Россия-2018*	4 123	аренда	Дом Парк Культуры	Зубовский б-р, 11А	1 кв. 2016
Квадра	3 894	аренда	Звенигородский	Звенигородское ш., 18/20, кор. 2	4 кв. 2016
Hilti	3 657	аренда	Mebe One Khimki Plaza	Химки, Ленинградская ул., 25	4 кв. 2016
Банк Интеза	3 368	аренда	Южный Порт	2-й Южнопортовый пр-д, стр. 14	4 кв. 2016
Jamilco	3 178	аренда	Неглинная Плаза	Трубная пл., 2	4 кв. 2016
ERGO Group	3 175	аренда	Серебряный Город	Серебряническая наб., 29	4 кв. 2016
ГК АКЦИГ*	3 092	аренда	Империя Тауэр	Пресненская наб., 6, стр. 2	2 кв. 2016
Центр Поддержки Малого Бизнеса*	2 989	аренда	Империя Тауэр	Пресненская наб., 6, стр. 2	4 кв. 2016
Русский Проект*	2 794	покупка	Мишина ул., 24, стр. 1	Мишина ул., 24, стр. 1	4 кв. 2016
Иль Де Ботэ*	2 780	аренда	Домино	Бол. Ордынка ул., 65	3 кв. 2016

* консультант проекта — компания ILM

Источник данных: <https://www.ilm.ru/>

8.2.4 Ставки аренды

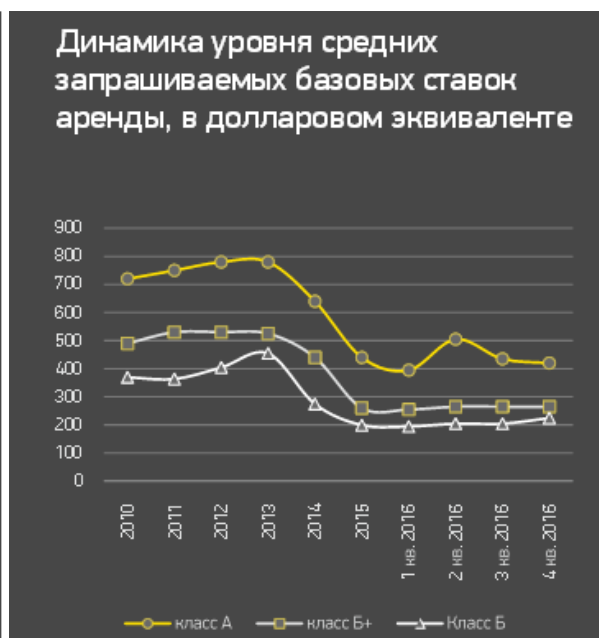
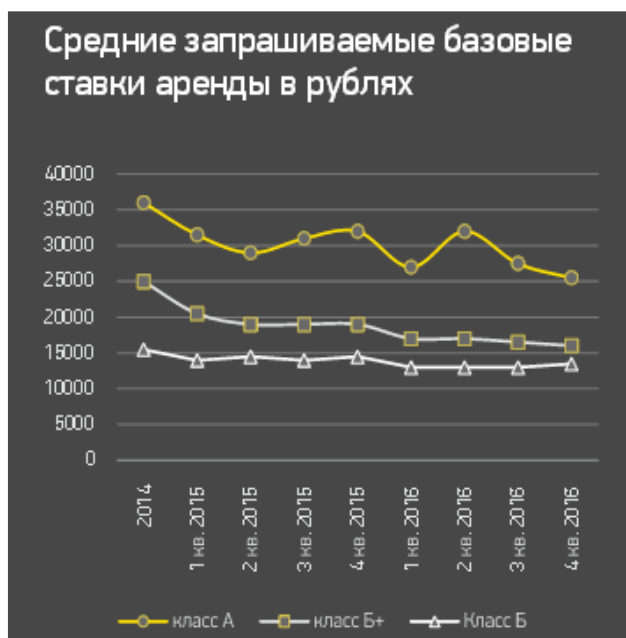
Средний уровень ставок аренды на качественные офисные помещения в 2016 г. продолжил понижательную динамику. Число владельцев помещений, которые стремятся отвечать потребностям рынка, выросло. Такие собственники корректировали стоимость аренды до уровня платежеспособного спроса. После некоторых колебаний во 2 квартале, средние запрашиваемые базовые ставки аренды в рублевом эквиваленте для помещений класса А продолжили свое падение. По сравнению с началом года снижение составило



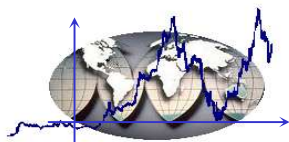
20%, и на конец декабря средние ставки достигли значения в 25 500 руб. за кв. м в год. В долларовом выражении арендные ставки по итогам 4 квартала 2016 г. составили \$430 за кв. м в год. В объектах класса Б+ средняя стоимость аренды в рублях также продолжила свое падение и в течение двенадцати месяцев снизилась на 16%. На конец декабря средняя базовая запрашиваемая ставка аренды составила 16 000 руб. за кв. м в год. Для помещений класса Б- средние запрашиваемые ставки аренды на протяжении первых трех кварталов не изменялись и сохранялись на уровне 13 000 тыс. руб. за кв. м. Лишь в последнем квартале произошел небольшой рост до 13 500 тыс. руб. за кв. м в год. Однако, по сравнению с концом 2015 г. средний уровень ставок снизился на 7%.

Также стоит отметить, что если в классе А и Б+ падение средних ставок в рублевом эквиваленте, начиная с 2014 г., составило 29% и 36% соответственно, то в классе Б- это падение составило 13%. Это в том числе обуславливает миграцию арендаторов в качество. В ситуации, когда на операционные расходы давят инфляция и повышающие налоги, сокращается ценовой разрыв между высококачественными помещениями и площадями классами ниже.

Значительная часть владельцев помещений, стараясь максимально сократить долю свободных площадей, идет на уступки арендаторам, предлагая привлекательные условия. Реальная стоимость аренды по закрытым сделкам значительно отличается от изначально запрашиваемой собственником ставки: дисконт, который может получить крупный арендатор в процессе переговоров, в большинстве случаев достигает 25-30% от первоначальной стоимости аренды. В 2017 г. сохранится тренд по номинированию запрашиваемых ставок аренды в рублевом эквиваленте. Стабилизация курса рубля и улучшение прогнозов по темпам роста экономики страны может повлиять на увеличение активности со стороны арендаторов.

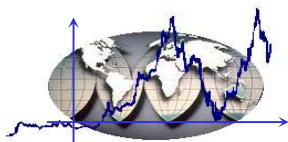


Источник данных: <https://www.ilm.ru/>



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 2016 г.

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б–
ЦАО	32 500р.	23 200р.	16 600р.
Москва-Сити	30 800р.	22 900р.	–*
СВАО до ЧТК	14 500р.	13 300р.	12 100р.
СВАО после ЧТК	–*	9 500р.	10 400р.
ВАО до ЧТК	20 800р.	16 000р.	12 500р.
ВАО после ЧТК	–*	14 200р.	9 100р.
ЮВАО до ЧТК	21 600р.	14 900р.	11 400р.
ЮВАО после ЧТК	–*	12 000р.	11 500р.
ЮАО до ЧТК	31 700р.	13 500р.	11 000р.
ЮАО после ЧТК	–*	13 000р.	11 000р.
ЮЗАО до ЧТК	18 000р.	29 800р.	11 900р.
ЮЗАО после ЧТК	15 900р.	14 200р.	16 500р.
ЗАО до ЧТК	26 400р.	21 600р.	13 200р.
ЗАО после ЧТК	21 500р.	11 300р.	13 600р.



СЗАО до ЧТК	—*	16 400	14 300р.
СЗАО после ЧТК	12 000*	13 000р.	12 000р.
САО до ЧТК	30 000р.	18 000р.	13 100р.
САО после ЧТК	13 100р.	9 700р.	14 200р.

Источник данных: <https://www.ilm.ru/>

8.2.5 Вакантность

Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. За прошедшие четыре квартала чистое поглощение превысило объемы нового строительства на 15%, что привело к снижению уровня свободных площадей. По сравнению с началом года показатель снизился на 1,1 п.п. и составил 15,7%. Несмотря на это, на данный момент свободно около 3,1 млн. кв. м. офисных площадей, т.е. каждый шестой квадратный метр на рынке остается вакантным.

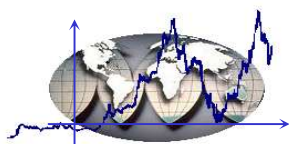
Динамика уровня свободных помещений различается в зависимости от класса. В объектах класса А показатель в течение всего года демонстрировал снижение. По сравнению с концом 2015 г. доля пустующих офисов уменьшилась на 5,7 п.п. по итогам 2016 г. и достигла 20,3%, что в абсолютном выражении 846 тыс. кв. м. При этом стоит добавить, что больших офисных блоков в объектах класса А становится все меньше, крупным компаниям становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис. На данный момент офисные блоки площадью более 15 тыс. кв. м доступны лишь в 12 офисных зданиях класса А.

В классе Б+ динамика уровня свободных площадей в течение года претерпевала колебания. Не смотря на положительное поглощение в течение всего года, в третьем квартале его объемы оказались меньше объемов нового строительства в этот же период. Это привело к небольшому увеличению объема не востребовавшихся помещений. В 4 квартале уровень свободных площадей вновь снизился и по итогам декабря составил 19,4%. Начиная с конца 2015 г., объем вакантных помещений здесь уменьшился на 0,3 п.п.

На фоне высвобождения площадей в классе Б- за год показатель вырос на 0,9 п.п. и на конец декабря составил 9,8%. Диапазон значения уровня свободных площадей также варьируется в зависимости от географии. Наибольший уровень пустующих офисных помещений класса А сохраняется в районах "ЮВАО до ЧТК" (65,4%) и "СЗАО после ЧТК" (51,6%), здесь сосредоточены единичные крупные объекты данного класса с высокой вакансией. В ЦАО в классе А количество свободных площадей за четыре квартала уменьшилось на 3 п.п. до 16,9%.

В ММДЦ "Москва-Сити" совокупная площадь незанятых офисов по итогам декабря составила около 198 тыс. кв. м. Ввиду нескольких крупных сделок в первом полугодие, показатель продемонстрировал годовое снижение на 11,3 п.п. По итогам 4 квартала уровень свободных площадей здесь составил 20%.

Рассматривая распределение свободных площадей класса Б+, можно отметить, что наибольшее значение по итогам декабря приходится на районы «СЗАО до ЧТК» (100%,

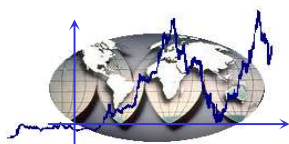


представлен одним объектом), «ЗАО до ЧТК» (38,1%) и "ЗАО после ЧТК" (32,6%). В "ЦАО" показатель на конец декабря составил 8,7%, снизившись за четыре квартала на 2,4 п.п.

Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 2016 г.

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б–
ЦАО	16,9%	8,7%	8,5%
Москва-Сити	19,9%	21,3%	–*
СВАО до ЧТК	16,7%	18,1%	10,2%
СВАО после ЧТК	–*	28,0%	7,6%
ВАО до ЧТК	48,1%	23,6%	9,3%
ВАО после ЧТК	–*	0,4%	5,4%
ЮВАО до ЧТК	65,4%	15,2%	6,4%
ЮВАО после ЧТК	–*	31,9%	14,0%
ЮАО до ЧТК	4,8%	23,4%	11,9%
ЮАО после ЧТК	–*	32,0%	7,9%
ЮЗАО до ЧТК	34,8%	19,4%	25,5%
ЮЗАО после ЧТК	32,7%	27,6%	13,5%

Источник данных: <https://www.ilm.ru/>



ЮАО до ЧТК	4,8%	23,4%	11,9%
ЮАО после ЧТК	-*	32,0%	7,9%
ЮЗАО до ЧТК	34,8%	19,4%	25,5%
ЮЗАО после ЧТК	32,7%	27,6%	13,5%
ЗАО до ЧТК	29,4%	38,1%	3,3%
ЗАО после ЧТК	17,5%	32,6%	24,5%
СЗАО до ЧТК	-*	100%*	16,2%
СЗАО после ЧТК	51,6%	18,4%	6,0%
САО до ЧТК	9,1%	22,9%	8,3%
САО после ЧТК	33,1%	25,5%	7,0%

Источник данных: <https://www.ilm.ru/>

8.2.6 Тенденции и прогнозы на рынке офисной недвижимости г. Москвы

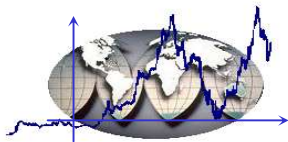
В 2016 г. сохранился тренд снижения девелоперской активности. Объем нового предложения минимален (274 тыс. кв. м) за последние 5 лет.

Объем поглощения в 2016 г. (новых сделок) оказался значительно выше показателей 2014 и 2015 гг. и составил 900 тыс. кв. м. Однако более трети (370 тыс. кв. м) приходится на приобретение офисной недвижимости несколькими ключевыми игроками российской экономики (ВТБ, Сбербанк, Мэрия Москвы).

Превышение спроса над предложением более чем в три раза, а также снижение уровня вакансии, свидетельствует о прохождении дна и высокой востребованности качественных офисных площадей: более 70% поглощенных площадей относится к классу А, соответственно, уровень вакансии снизился на 5 п.п. и составил 19%.

В 2016 г. наметился тренд снижения объема сделок, пересмотра и пересогласования условий аренды, чья доля в общем объеме сделок снизилась до – 27% (310 тыс. кв. м). В 2015 г. данный показатель составлял 56%, в предыдущие 3 года составлял 20–30%.

В 2017 г. эксперты ожидают сохранение высокого спроса на фоне низкой девелоперской активности. Уровень вакансии продолжит снижаться, рост арендной ставки возможен не ранее 2-го полугодия 2017.



9. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

9.1 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1.1 Затратный подход

В соответствии с ФСО №1 п.18 «Затратный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания».

Основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект недвижимости больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим конструктивным и параметрическим характеристикам.

Рыночной стоимостью, оцениваемой затратным подходом, является стоимость воспроизводства, так как при этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, так как, во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, то в нем использовались бы уже новые материалы, технологии и машин и оборудования используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

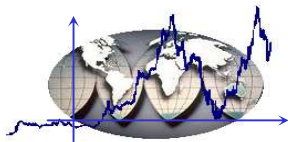
Когда расчет стоимости воспроизводства невозможен, то базой для определения восстановительной стоимости становится стоимость замещения.

При применении затратного подхода рыночная стоимость представляет собой полную стоимость замещения за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Под полной стоимостью замещения понимается оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки, имеющего все недостатки, абсолютное соответствие и износ, как оцениваемое здание.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты, являются:

- 1) определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию участка;
- 2) определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа;
- 3) определение рыночной стоимости строительных проектов, определение рыночной стоимости объектов специального назначения;
- 4) определение рыночной стоимости объектов, с которыми редко заключаются рыночные сделки;
- 5) определение рыночной стоимости объектов недвижимости, не поддающихся оценке методами доходного подхода.



Технология применения затратного подхода:

- расчет полной стоимости замещения объекта недвижимости;
- определение уменьшения полезности объекта в результате износа;
- расчет стоимости замещения улучшений путем вычитания из стоимости затрат на его восстановление всех видов износа;
- расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования;
- определение рыночной стоимости недвижимости путем суммирования стоимости замещения улучшений и стоимости земельного участка.

9.1.2 Сравнительный подход

В соответствии со ФСО №1 п.12 «Сравнительный подход-совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

При применении этого подхода стоимость Объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

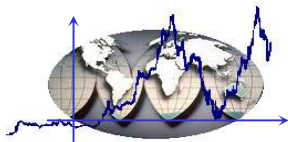
Технология применения подхода сравнения продаж:

- определение состава элементов сравнения;
- мониторинг рынка сделок и/или предложений на продажу и отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и прочих любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по выбранным элементам сравнения;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

9.1.3 Доходный подход

В соответствии со ФСО №1 п.15 «Доходный подход-совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости недвижимости в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от её владением. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть, стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и



продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

При использовании метода дисконтирования денежных потоков как сумму будущих денежных доходов, приведенных к текущей стоимости по рассчитанной ставке дисконтирования и стоимости реверсии (продажи предприятия в конце прогнозного периода). При использовании метода прямой капитализации как отношение чистого операционного дохода к ставке капитализации.

Технология применения подхода по доходности:

- изучение рынка аренды и отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о величине арендных ставок;
- определение валового и действительного доходов;
- расчет величины эксплуатационных издержек по оцениваемым объектам недвижимости и чистого операционного дохода;
- расчет ставки дисконтирования (при использовании метода дисконтирования денежных потоков) или ставки капитализации (при использовании метода прямой капитализации);
- определение длительности прогнозного периода;
- определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

9.2 ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

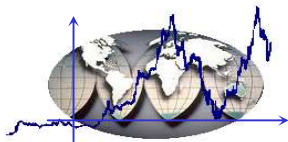
В соответствии с п. 11 ФСО № 1, при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

ФСО №7 (раздел VII, п. 24) содержит следующие положения в отношении затратного подхода.

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).



В рамках оценки справедливой стоимости объекта оценки Оценщик отказался от применения затратного подхода в связи с:

- сфера применения затратного подхода ограничена объектами специального назначения, уникальными объектами и объектами недоходного назначения (например, больниц, пенитенциарных учреждений, объектов коммунального хозяйства, музеев, библиотек, храмов и т.п.);
- объект оценки представляет собой встроенные офисные помещения в составе административного здания, в отношении которых, согласно п.24 ФСО №7, применение затратного подхода не рекомендовано.

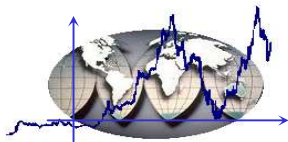
В то же время объект оценки, представляющий собой встроенные офисные помещения в составе административного здания класса С, расположенного в Москве, относится к хорошо развитому рынку, то есть имеется большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, что позволяет с высокой точностью для расчета справедливой стоимости использовать методы сравнительного и доходного подходов.

С учетом вышеизложенного, в рамках настоящего отчета, при расчете справедливой стоимости объекта оценки Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода и в рамках настоящей оценки ограничиться применением **сравнительного и доходного подходов**.

9.3 ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процедура оценки и работа над данным Отчетом включала в себя следующие этапы:

1. **Предварительное ознакомление с объектом оценки:** исходные данные Заказчика, знакомство с предоставленными документами на объект оценки.
2. **Сбор общих данных и их анализ:** на этом этапе проведен анализ природных, экономических, социальных и других факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов в масштабах региона и района местонахождения объекта оценки.
3. **Сбор специальных данных и их анализ:** на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другими объектами. Данная процедура осуществлялась путем изучения соответствующей документации, рынка по всемирной сети ИНТЕРНЕТ и в СМИ, консультаций с менеджерами собственника объекта оценки.
4. **Использование методов оценки в рамках подходов:** расчет величины справедливой стоимости объекта оценки.
5. **Обобщение результатов и подготовка итогового заключения:** анализ величин стоимости, полученной тем или иным подходом, достоверность каждого результата. Путем ранжирования и весовых коэффициентов определялась объективная рыночная стоимость объекта оценки.
6. **Составление Отчета об оценке.**



10. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.1 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

10.1.1 Описание методологии определения справедливой стоимости доходным подходом

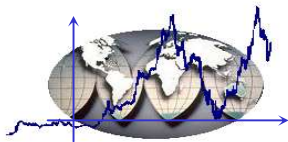
При применении доходного подхода п.23 ФСО №7 предписывает оценщику учитывать следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

В рамках доходного подхода, возможно использование трех методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации – метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода



первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

При этом нет необходимости оценивать тенденции изменения дохода во времени, а при оценке коэффициента капитализации - учитывать отдельно его составляющие: норму отдачи на капитал и норму его возврата. Предполагается, что учет всех этих тенденций и составляющих заложен в рыночных данных.

Сущность данного метода выражается формулой:

$$PC = \frac{ЧОД}{K} ; \text{ где:}$$

ЧОД – чистый операционный доход;

K – ставка капитализации;

Обязательным условием, существенно ограничивающим сферу применения данного метода, является допущение о том, что в обозримом будущем доходы, приносимые объектом, останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему или их изменение будет стабильным.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод дисконтированных денежных потоков позволяет оценить Объект, в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Оценка объекта недвижимости с помощью данного метода осуществляется следующим образом:

- определяются период расчета и интервалы для расчета денежных потоков;
- рассчитываются прогнозные величины денежных потоков;
- определяется ставка дисконта;
- прогнозируемые будущие доходы дисконтируются в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражающих состояние и ожидание рынка;
- расчет по модели Гордона величины денежных средств, которые собственник может получить от будущей продажи Объекта в конце периода владения (реверсия Объекта).

Сущность метода определяется формулой:

$$PC = \sum_{i=1}^n ЧОД_i \times K_{di} + \frac{ЧОД_n}{D + n - g} ; \text{ где:}$$

n – количество интервалов прогнозного периода;

ЧОД_i – чистый операционный доход в i-ый интервал прогнозного периода;

K_{di} – дисконтный множитель в i-ый интервал прогнозного периода;

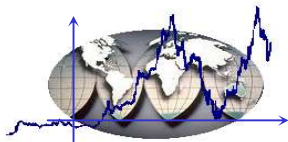
NOI_i – чистый операционный доход в i-ый интервал прогнозного периода;

R_d – ставка дисконтирования;

NOI_n – чистый операционный доход за последний период прогноза;

R_c – ставка капитализации.

Выбор прогнозного периода при применении метода ДДП зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Используется, если:



- Предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- Имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- Потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- Объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию.

Метод капитализации по расчетным моделям. Метод капитализации по расчетным моделям основан на анализе изменяющихся потоков дохода с применением общей ставки капитализации.

Общая ставка капитализации рассчитывается с учетом рыночного значения нормы прибыли, выбираемой модели рекапитализации, условий финансирования, норм изменения дохода и стоимости объекта. Основные составляющие ставки капитализации для доходоприносящего объекта недвижимости – это ставка дисконта, норма возврата на капитал и долгосрочные темпы роста ЧОД.

Сущность данного метода выражается формулой:

$$PC = \frac{ЧОД}{K} = \frac{ЧОД}{D + n - g} ; \text{ где:}$$

ЧОД – чистый операционный доход;

K – ставка капитализации;

D – ставка дисконтирования;

n – норма возврата;

g – темпы долгосрочного роста ЧОД.

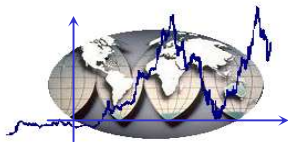
Так как:

- широкий спектр экспертных мнений о возможном поведении рынка офисной недвижимости в будущем, не позволяет на обозримом будущем строить обоснованные прогнозы динамики основных индикаторов рынка;
- текущее состояние Объекта оценки не требует существенных капиталовложений;
- в условиях экономического кризиса, когда арендодатели, ради поддержания приемлемого уровня заполняемости готовы **временно** предоставлять арендаторам беспрецедентные условия аренды, расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции представляется некорректным, так как получающиеся при этом значения оказываются существенно ниже безрисковых ставок, что противоречит здравому смыслу.

В этих условиях метод капитализации по расчетным моделям является более предпочтительным.

Расчет стоимостных показателей выполняется в следующей последовательности:

- определение вида и суммарной арендопригодной площади помещений,
- определение наиболее вероятной ставки арендной платы объекта на основании анализа и корректировки ставок арендной платы аналогов;
- определение потенциального валового дохода;
- определение коэффициента заполняемости помещений;
- определение действительного валового дохода;



- определение операционных расходов;
- определение чистого операционного дохода;
- определение ставки дисконтирования;
- определение нормы возврата на капитал и долгосрочных темпов роста ЧОД;
- определение ставки капитализации;
- определение стоимости объекта.

10.1.2 Определение величины арендопригодных площадей в составе объекта оценки

В любом коммерческом здании есть помещения, сдача в аренду которых практически невозможна. Это лифтовые холлы, лестничные пролеты, теплоузлы и множество других технических помещений, где находится инженерное оборудование здания. Значительную площадь могут занимать входные группы, помещения управляющей компании, охраны.

Анализ поэтажных экспликаций Объекта оценки показал следующую структуру площадей в составе объекта оценки:

Тип помещений	Общая площадь, кв.м
Арендопригодные площади	163,9
офисный блок без сан. узла	49,1
офисный блок с сан. узлом	114,8
Арендонепригодные площади	1033,0
Вспомогательные помещения (крыша, без коммуникаций)	970,8
Технические помещения и лестница	62,2
Всего	1 196,9

В этом случае, величина доходоприносящей площади в составе объекта оценки составит 163,9 кв.м.

10.1.3 Определение эффективной ставки арендной платы

Определение размера арендной ставки проводится на основе сбора и анализа информации по стоимостным показателям арендных ставок сопоставимых объектов и актуальной ситуации.

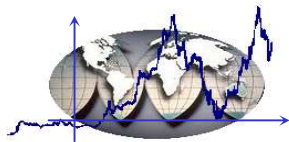
Критерии отбора аналогов:

- т.н. «ходовая» площадь - небольшие офисные блоки;
- районы расположения – Хорошевский и Хорошево-Мневники;
- размещение в административных зданиях класса В-/С;
- помещения готовые к въезду.

Порядок расчета:

- определяется рыночная ставка аренды для офисного блока общей площадью 49,1 кв. м, не имеющего санитарный узел;
- расчет поправки, учитывающей наличие санитарного узла в блоке;
- расчет ставки аренды для офисного блока общей площадью 114,8 кв.м с сан. узлом;
- расчет средневзвешенной арендной ставки для функциональной части помещений объекта оценки площадью 163,9 кв.м.

Определение арендной ставки для офисного блока общей площадью 49,1 кв.м



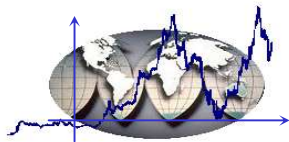
В результате мониторинга рынка аренды коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки были отобраны следующие объекты сравнения:

Аналог №1

<http://fortexgroup.ru/bc/horoshevskoe-43/offices/?block=36633>

The screenshot displays the website of Fortex Group, specifically the page for office rental in the Horoshevskoe-43 business center. The page is in Russian and shows the following details:

- Area:** 272 m²
- Rate:** 13 800 RUB/m² per year
- Basic Information:**
 - Rentable area: 272 m²
 - Condition: Ready for occupancy
 - Planning: Open
- Financial Conditions:**
 - Rent rate: 13 800 RUB
 - Operational expenses: Included in the rate
 - Communal services: Included in the rate
 - Advance payment: 1 month
 - Insurance deposit: 1 month
 - Taxes: With VAT
 - Monthly payment: 312 800 RUB
- Essential Conditions of the Contract:**
 - Contract type: Direct lease
 - Contract term: From 11 months
- Contact Information:**
 - Contact person: Department of leasing
 - Phone: +7 (495) 287-36-24
- Form:** A form to contact the owner or request a presentation is visible on the right side of the page.



Аналог №2

<http://fortexgroup.ru/bc/marshala-zhukova-4/offices/?block=137512#allBlocks>

Аренда офиса в Москве
45398 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 | Вы смотрели 4 | \$ € | Войти

Аренда > Продажа >

Свободные площади бизнес-центра «Маршала Жукова 4»

О Бизнес центре | Фотогалерея | **Свободные площади** | Арендаторы | Контакты | Печать | Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
115 м²	17 000
119 м²	14 000
176 м²	16 000
215 м²	17 000
1146 м²	14 000
1300 м²	Блок сдан
1350 м²	14 000
2680 м²	15 000

176 м²

16 000 /м² в год

Основная информация:

Арендваемая площадь	176 м²
Этаж	1
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Открытая

Запросить схему планировки

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел аренды

Телефон:
+7 (495) 256-44-90

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Галерея:

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Ваш телефон

или

Ваш E-mail

Ваш вопрос

Отправить

Финансовые условия:

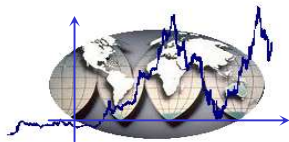
Ставка арендной платы	16 000
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	234 700

Существенные условия договора:

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	Долгосрочный

Предложите свою цену! | Подробнее об акции

Похожие предложения в других зданиях



Аналог №3

<http://fortexgroup.ru/bc/marshala-zhukova-2-k2/offices/?block=138451>

Аренда офиса в Москве
45397 предложений

Свободные площади бизнес-центра «Маршала Жукова 2 к2»

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Арендаторы Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
66 м²	15 900
66 м²	14 400
70 м²	14 400
70 м²	14 400
114 м²	15 400
131 м²	15 900
184 м²	15 000
197 м²	15 400
245 м²	15 700
315 м²	15 400
560 м²	14 400
840 м²	14 400

184 м²
15 000 руб./м² в год

Основная информация:

Арендная площадь	184 м²
Этаж	6
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Открытая

Запросить схему планировки

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел аренды
Телефон:
+7 (495) 287-36-24

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Галерея:

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Ваш телефон

или

Ваш E-mail

Ваш вопрос

Отправить

Финансовые условия:

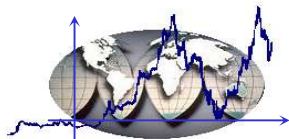
Ставка арендной платы	15 000
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	УСН
Месячная плата	230 300

Существенные условия договора:

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

Предложите свою цену! Подробнее об акции

Похожие предложения в других зданиях



Аналог №4

<http://fortexgroup.ru/bc/zorge-3-s1/offices/?block=14729>

Свободные площади бизнес-центра «Зорге 3 с1» ★

О Бизнес центре Фотогалерея **Свободные площади** Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
253 м²	11 000
648 м ²	11 000
778 м ²	11 000
1122 м ²	11 000
1329 м ²	11 000

253 м²

11 000 /м² в год

Основная информация:

Арендная площадь	253 м ²
Этаж	3
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Открытая

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел аренды

Телефон:
+7 (495) 287-36-24

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Ставка арендной платы	11 000
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	231 900

Существенные условия договора:

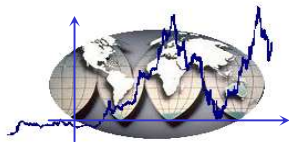
Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Ваш телефон

или

Ваш E-mail



Аналог №5

<http://fortexgroup.ru/bc/na-magistralnoy/offices/?block=104009>

Аренда офиса в Москве
45397 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 | Вы смотрели 5 | \$ € | Войти

Аренда > Продажа >

Главная > Бизнес-центры Москвы > Бизнес-центр «На Магистральной»

Свободные площади бизнес-центра «На Магистральной» ★

О Бизнес центре | Свободные площади | Арендаторы | Контакты

Печать | Презентация

Аренда офисов

Площадь	Ставка
89 м ²	9 000
122 м ²	9 000
211 м ²	9 000
323 м²	15 500
352 м ²	16 200
659 м ²	9 000
675 м ²	15 800

323 м²

15 500 /м² в год

Основная информация:

Арендваемая площадь	323 м ²
Этаж	2
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Открытая

Запросить схему планировки

Контактная информация

Контактное лицо

Отдел аренды

Телефон: +7 (495) 256-44-90

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

Продажа офисов

Показать предложения по продаже офисов

Продажа торговых помещений

Показать предложения по продаже торговых помещений

Галерея:

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Ваш телефон

или

Ваш E-mail

Ваш вопрос

Отправить

Финансовые условия:

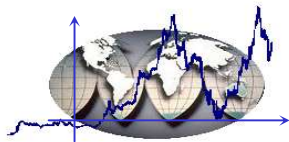
Ставка арендной платы	15 500
Эксплуатационные расходы	Включены в ставку
Коммунальные услуги	Включены в ставку
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	1 месяц
Налоги	С учетом НДС
Месячная плата	417 200

Существенные условия договора:

Тип договора	Прямая аренда
Срок договора	от 11 месяцев

Предложите свою цену! | Подробнее об акции

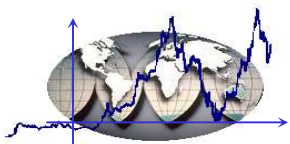
Похожие предложения в других зданиях



Определение состава и величин элементов сравнения

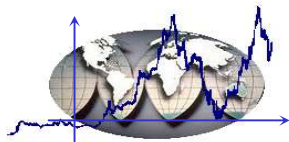
В качестве основных ценообразующих факторов на московском рынке аренды офисных помещений, выделяют следующие:

- местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
 - район;
 - тип окружающей застройки;
 - удаленность от ближайшей станции метро;
- класс объекта;
- условия оплаты;
- условия парковки (включена в арендную плату или нет);
- состояние отделки помещений (готовность к въезду).



Описание характеристик аналогов

№ п/п	Адрес	Тип/класс здания	Площадь, кв.м.	НДС	ЭР	КР	Ставка аренды, руб./кв.м в год	ЭР	КР	Ставка аренды очищенная от операционных расходов, руб. кв.м в год	Источник данных
1	БЦ "Хорошёвское 43"	Административное / В-/С	272	Включен	Включены	Включены	13 800	1 800	900	11 100	http://fortexgroup.ru/bc/horoshevskoe-43/offices/?block=36633
2	Бизнес-центр «Маршала Жукова 4»	Административное / В-/С	176	Включен	Включены	Включены	16 000	1 800	900	13 300	http://fortexgroup.ru/bc/marshala-zhukova-4/
3	Бизнес-центр «Маршала Жукова 2 к2»	Административное / С	184	Включен	Включены	Включены	15 000	1 800	900	12 300	http://fortexgroup.ru/bc/marshala-zhukova-2-k2/offices/?block=138451
4	Бизнес-центр «Зорге 3 с1»	Административное / В-/С	253	Включен	Включены	Нет	11 000	1 800	0	9 200	http://fortexgroup.ru/bc/zorge-3-s1/offices/?block=14729
5	Бизнес-центр «На магистральной»	Административное / В-/С	323	Включен	Включены	Включены	15 500	1 800	900	12 800	http://fortexgroup.ru/bc/namagistralnoy/offices/?block=104009
	Среднее значение ставки аренды									11 740	



Так как в качестве аналогов выступают офисные помещения в зданиях класса В-/С, расположенных в непосредственной близости к объекту оценки, сопоставимые с ним по площади и готовые к въезду, а ставки аренды не включают в себя оплату парковки, единственной корректировкой, требующей учета, является условия оплаты.

Корректировка на различия в условиях оплаты

Все ставки аренды аналогов приводились к единой базе – «с НДС, за вычетом эксплуатационных и коммунальных расходов»³.

Среднерыночная величина эксплуатационных расходов для объектов класса В⁴ (в абсолютных величинах с учетом НДС) колеблется в диапазоне от 1800 руб./кв.м/год до 8850 руб./кв.м/год., к расчетам принимается минимальное значение, т.е. 1800 руб. кв.м/год.

Среднерыночная величина коммунальных расходов, в структуре операционных расходов составляет порядка 30% или 50% от эксплуатационных расходов, то есть для объектов класса В-/С (в абсолютных величинах с учетом НДС) в среднем составляет ~ 720 руб./кв.м/год.

Для уточнения значения, наиболее репрезентативно определяющего полученную выборку, определяется её однородность путем расчета коэффициента вариации. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 20%, то изменчивость вариационного ряда принято считать несущественной, от 20% до 30% относится к существенной, больше 30% к сильной изменчивости, что это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации выборки определяется по формуле:

$$V = \frac{\sigma_x}{\bar{X}}, \text{ где:}$$

σ_x – среднее квадратическое отклонение случайной величины;

$\bar{X}$ – среднее значение по выборке.

Среднее квадратическое отклонение случайной величины определяется по формуле:

$$\sigma_x = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (X_i - \bar{X})^2}$$

Середина интервала значений выборки рассчитывается по формуле:

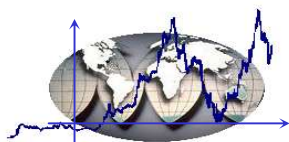
$$\bar{X} = \frac{1}{N} \times \sum_{i=1}^N X_i, \text{ где:}$$

X_i – значение i-того элемента выборки;

N – общее число значений X_i .

³ Для небольших встроенных помещений операционные расходы можно принять равными эксплуатационным, так как владельцы таких помещений не являются плательщиками налогов на имущество и на землю.

⁴ http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/fin_obzor_rynka_kommercheskoy_nedvizhimosti_moskvy_4q_2016.pdf



Величина коэффициента вариации для данной выборки 17%, что говорит о незначительной изменчивости вариационного ряда. В этом случае, значением, наиболее репрезентативно представляющим полученную выборку, является среднее значение представленного диапазона. Таким образом, ставка аренды для офисного блока без санузла, рассчитанная методом сравнения продаж, *очищенная от ЭР и КР, включая НДС, составляет: 11 740 руб./кв.м.*

Корректировка на особенности планировки

В данном случае имеется в виду поправка, учитывающая наличие санитарного узла в блоке. Расчет поправки производится методом парных сравнений. Исходная информация и расчет представлены в таблице ниже:

Адрес	Транспортная доступность	Описание	Ставка аренды, руб. за кв.м. в год	Источник	Поправка
Пр-т Маршала Жукова, 2к2с1	10 мин. пешком от м. Полежаевская	Офис 114,9м2 на 6 этаже, пешая доступность до метро, готов к въезду. Панорамное остекление, кондиционер, интернет, парковка, сан узел в блоке, ставка аренды 14 400 руб м2 в год(УСН).	14 400	https://www.cian.ru/rent/commercial/149879943/	1,11
ул. Магистральная, 30, с.1	7 мин. пешком от м. Полежаевская	Офис 47 кв.м одним залом, 2 окна. Готовый к въезду. Арендная ставка составляет 13 000 руб за кв.м в год (УСН), Состояние рабочее, окна ПВХ, пол ламинат. Санузел на этаже.	13 000	https://www.cian.ru/rent/commercial/152784430/	

Аналог №1

<https://www.cian.ru/rent/commercial/149879943/>

Аренда офиса 180.5 м² в н...
Mega-SALE! Отдых от 3 300...
Снять офис в Москве...
Аренда офиса просп. Марш...

<https://www.cian.ru/rent/commercial/149879943/>

офис в бизнес-центре на пр.Маршала Жукова, д.2к2с1
Москва, район Хорошево-Мневники,
просп. Маршала Жукова, 2к2с1
Показать на карте

Полежаевская, 10 мин. пешком
Хорошево, 3 мин. пешком

137 880 руб. в месяц
14 400 руб. за м² в год, включая: коммунальные платежи

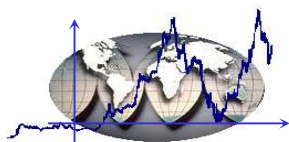
Следить за изменением цены

Показать телефон

Обеспечительный платеж: 120 000 руб.
Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Минимальный срок аренды: 11 мес

Об объекте
Площадь: 114,9 м²
Этаж: 4 из 7
Высота потолков: 2,60 м
Помещение: свободно
Планировка: кабинетная
Состояние: офисная отделка
Мебель: нет
Доступ: пропускная система
Парковка: наземная

ЦИАН ID 482126



Аналог №2

<https://www.cian.ru/rent/commercial/152784430/>

офис в административном здании на ул.3-я Магистральная, д.30С1
Москва, район Хорошевский, 3-я Магистральная ул., 30С1 [Показать на карте](#)
М Полежаевская, 14 мин. пешком

50 917 руб. в месяц
13 000 руб. за м² в год, включая: коммунальные платежи

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 47 м²
Этаж: 3 из 4
Планировка: кабинетная
Состояние: офисная отделка
Доступ: пропускная система

Административное здание «на ул.3-я Магистральная, д.30С1»
Год постройки: 1959
Общая площадь: 2 600 м²
Участок: 1 га (в собственности)
Категория: действующий

Просмотров: всего 95, за сегодня 1 **Премиум** вчера, 20:30

3 этаж

Ищете помещение в аренду?
Оставьте e-mail и получите описание рекомендуемых объектов

E-mail [Отправить](#)

Расчет ставки аренды для офисного блока общей площадью 114,8 кв.м с сан. узлом

Средневзвешенное значение величины арендной ставки для офиса без с/у, с НДС без к/у (округл.), руб./кв. м в год	11 740
Поправка на наличие санитарного узла в блоке	1,11
Средневзвешенное значение величины арендной ставки для офиса с с/у, с НДС без к/у (округл.), руб./кв. м в год	13 004

Источник данных: расчеты Оценщика

10.1.4 Определение потенциального валового дохода

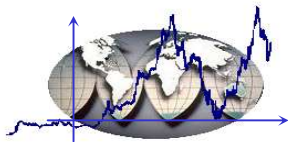
Потенциальный валовой доход (ПВД) – валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендных платежей. ПВД рассчитывается по формуле:

$$ПВД = АС \times S, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход;

АС – ставка арендной платы за 1 кв. м в год;

S – арендопригодная площадь.



$$ПВД = 11740 \text{ руб./кв.м} \times 49,1 \text{ кв.м} + 13004 \text{ руб./кв.м/год} \times 114,8 \text{ кв.м} = 2\,069\,329 \text{ руб.}$$

10.1.5 Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) – доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а так же дополнительных видов доходов.

Действительный валовой доход от аренды ОСЗ, сдаваемого в аренду целиком, рассчитывается по формуле:

$$ДВД = ПВД \times (1 - K_{\text{вак}}) \times (1 - K_{\text{пот}}) \text{ где:}$$

ДВД – действительный валовой доход;

ПВД – потенциальный валовой доход;

$K_{\text{вак}}$ – среднерыночный показатель вакантности помещений;

$K_{\text{пот}}$ – коэффициент потерь при смене арендатора.

Среднерыночный показатель вакантности помещений для объекта оценки, представляющего собой небольшой офисный блок, который практически всегда может быть сдан целиком, принимается равным 0.

Коэффициент потерь при смене арендатора рассчитывается, исходя из длительности периода аренды и того предположения, что раз в период переоформления договоров может происходить смена арендатора.

На основании проведенных исследований рынка коммерческой недвижимости, интервью со специалистами риэлтерских фирм, занимающихся операциями с коммерческой недвижимостью, Оценщик пришел к выводу, что в текущих условиях, для объекта оценки, относящегося в условиях экономического кризиса к наиболее востребованному сегменту, срок поиска надежного арендатора, при условии адекватности рынку запрашиваемой ставки аренды, составляет порядка одного месяца. При этом смена арендаторов подобных объектах, в среднем, происходит 1 раз в 4 лет.

$$K_{\text{см}} = 1 \text{ мес.} / (4 \times 12 \text{ мес.}) \times 100\% \approx 2,1\%.$$

Таким образом, величина действительного валового дохода с НДС составит:

$$ДВД = 2\,069\,329 \text{ руб.} \times (1 - 2,1\%) = 2\,026\,218 \text{ руб.}$$

10.1.6 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход – это ожидаемый чистый доход в годовом исчислении, остающийся после вычитания из действительного валового дохода текущих операционных расходов и расходов на замещение, до выплаты сумм по обслуживанию кредита.

$$ЧОД = ДВД - (ОР + РЗ), \text{ где:}$$

ЧОД – чистый операционный доход;

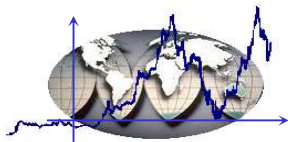
ДВД – действительный валовой доход;

ОР – операционные расходы;

РЗ – расходы на замещение;

Операционные расходы (ОР) - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на две группы:



- условно-постоянные;
- условно-переменные;

К условно-постоянным расходам относят расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- платежи за земельный участок;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);

Налог на имущество не рассчитывается в виду того, что круг потенциальных пользователей помещения сформирован из числа лиц, применяющих специальный налоговый режим.

Затраты на страхование рассчитаны от справедливой (рыночной) стоимости, рассчитанной в рамках сравнительного подхода, по премии 0,7% и составляют 124 523 руб. в год.

К условно-переменным расходам относят расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг.

К этой группе затрат, как правило, относят:

- Расходы на оплату коммунальных услуг;
- Расходы на уборку помещений и прилегающей территории;
- Расходы на охрану;
- Расходы на управление.

Так как арендная ставка, рассчитанная сравнительным подходом, уже очищена от эксплуатационных и коммунальных расходов, необходимости в их учете нет.

Затраты на замещение. Согласно существенным условиям типовых договоров арендатор обеспечивает текущую эксплуатацию и мелкий ремонт (текущий) помещений, следовательно, проведение капитального ремонта является задачей собственника.

Затраты на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта. Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле:

$$PMT = Cr \times SFF, \text{ где:}$$

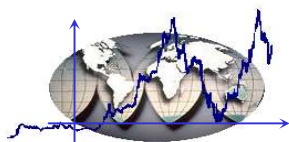
PMT – ежегодные отчисления в резерв на замещение;
Cr – необходимые затраты на восстановительный ремонт;
SFF – фактор фонда возмещения.

$$SFF = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где:}$$

i – безрисковая ставка.

n – период дисконтирования = периодичности проведения капитального ремонта.

В рамках настоящей оценки в качестве безрисковой принята ставка доходности по срочному депозиту Сбербанка РФ с суммой вклада от 100 000 руб., со сроком вклада до 3-х лет и возможностью пополнения счета (вклад – «Пополняй») величина, которой на дату оценки, составила 3,85%.



Рубли

Доллары США

Евро

Срок и сумма вклада*	3-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3 года
от 1 000	4.60 4.62**	4.15 4.19	4.05 4.13	3.90 4.05	3.70 3.91
от 100 000	4.75 4.77	4.30 4.34	4.20 4.28	4.05 4.21	3.85 4.07
от 400 000	4.90 4.92	4.45 4.49	4.35 4.44	4.20 4.37	4.00 4.24
от 700 000	5.10 5.12	4.65 4.70	4.55 4.65	4.40 4.59	4.20 4.47
от 2 000 000	5.10 5.12	4.65 4.70	4.55 4.65	4.40 4.59	4.20 4.47

Ставки указаны в % годовых.

Ставка по вкладу с учетом капитализации процентов рассчитана по формуле.

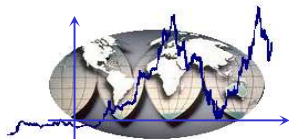
* При указании диапазонов: «от» — включает нижнюю границу диапазона, «до» — не включает верхнюю границу диапазона. При указании диапазонов срока вклада включена нижняя граница, а верхняя граница входит уже в следующую временную градацию.

** Ставка по вкладу с учетом капитализации процентов

Анализ рыночных расценок фирм, специализирующихся на ремонте и отделке нежилых помещений показал следующий уровень цен:

Укрупненная стоимость различных комплексов ремонтно-отделочных работ

Тип ремонта	Вид ремонтных воздействий	Ориентировочная удельная стоимость ремонта с учетом материалов, руб./кв.м.*
Незначительный косметический ремонт	Малярные работы без подготовительных работ	4 000-8 000
	Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки	Среднее значение – 6 000 руб./кв.м.
	Электротехнические работы без новой проводки	
Существенный косметический ремонт	Малярные работы с подготовительными работами. Снятие старого покрытия, шпатлевка, зачистка поверхностей.	10 000-15 000
	Замена дверей, фурнитуры, замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство потолков, дверей	Среднее значение – 12 500 руб./кв.м.
	Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. Замена сантехники, электромонтажные работы.	
Простой капитальный ремонт	Полный цикл малярных и штукатурных работ	15 000-25 000
	Замена дверей, фурнитуры, замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство потолков, дверей	Среднее значение – 20 000 руб./кв.м.
	Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции. Замена сантехники, электромонтажные работы.	
	Монтаж или капитальный ремонт систем вентиляции, кондиционирование	



Тип ремонта	Вид ремонтных воздействий	Ориентировочная удельная стоимость ремонта с учетом материалов, руб./кв.м.*
Сложный Капитальный	Полный цикл малярных и штукатурных работ, включая ремонт фасада	30 000-40 000 Среднее значение – 35 000 руб./кв.м.
	Замена дверей, фурнитуры, замена напольных покрытий с выравниванием пола, устройство потолков, дверей	
	Перепланировка помещения с вмешательством в несущие конструкции. Замена сантехники, электромонтажные работы.	
	Монтаж или капитальный ремонт систем вентиляции, кондиционирование	
	Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах, замена системы отопления, канализации ...	

Источники информации: http://www.dom-y.ru/remont_zdaniy
<http://skdubrava.ru/remont-i-otdelka/remont-i-rekonstruktsiya-zdaniy>
http://www.rekonstrukciya-domov.ru/cena_stroitelstva_i_rekonstrukcii_doma.html
<http://www.nealstroy.ru/facilities/remont-i-otdelka/remont-offisov/>
<http://www.sk-remont.com/vidy-i-stoimost-remonta-pod-kluch/vidy-remonta-nezhylyh-pomescheniy/>
<http://www.luxelstroy.ru/price/>
<http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html>
<http://www.stroytechservis.ru/service/>

Периодичность комплексного капитального ремонта установлена равной 30 годам для всех зданий независимо от группы капитальности согласно Положению об организации капитального ремонта жилых зданий в г.Москве, Распоряжению Правительства г. Москвы от 12 марта 1996г. №223-ПП п.3,9.

$$SFF = 0,0385 / ((1 + 0,0385)^{30} - 1) = 0,018;$$

$$PMT = 0,018 \times 20\,000 \text{ руб.} = 366 \text{ руб./кв.м.}$$

или

$$\text{ежегодные отчисления} = 366 \text{ руб./кв.м.} \times 163,9 \text{ кв.м.} = 59\,927 \text{ руб.}$$

Таким образом, чистый операционный доход от эксплуатации объекта оценки составит:

$$\text{ЧОД} = 2\,026\,218 \text{ руб.} - 59\,927 \text{ руб.} - 124\,523 = 1\,841\,768 \text{ руб.}$$

10.1.7 Расчет ставки капитализации

При реализации метода капитализации по расчетным моделям основные составляющие ставки капитализации для доходоприносящего объекта недвижимости – это ставка дисконта, норма возврата на капитал и долгосрочные темпы роста ЧОД. То есть ставка капитализации рассчитывается по формуле:

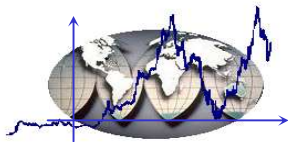
$$K = D + n - g, \text{ где}$$

D – ставка дисконтирования;

n – норма возврата;

g –долгосрочные темпы роста ЧОД.

Расчет ставки дисконтирования



Одним из наиболее распространенных на практике способов определения ставки дисконтирования является кумулятивный метод оценки премии за риск. В основе этого метода лежат предположения о том, что:

- если бы инвестиции были безрисковыми, то инвесторы требовали бы безрисковую доходность на свой капитал (то есть норму доходности, соответствующую норме доходности вложений в безрисковые активы);
- чем выше инвестор оценивает риск проекта, тем более высокие требования он предъявляет к его доходности.

Метод кумулятивного построения определяет величину ставки дисконтирования путем последовательной кумуляции (прибавления) премий за риски, выявленные на оцениваемом объекте. Метод кумулятивного построения универсален и применяется для оценки различных объектов собственности – бизнеса, нематериальных активов и т. д. Однако состав премий индивидуален. Для недвижимости рассчитываются премии за риск вложения в оцениваемый объект, уровень ликвидности, инвестиционный менеджмент.

$$D = R_0 + P1 + P2 + P3$$

где R_0 – безрисковая ставка доходности;

$P1$ – премия за ликвидность;

$P2$ – премия за риск вложения в оцениваемый объект;

$P3$ – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка

В рамках настоящей оценки в качестве безрисковой принята ставка по среднесрочным рублевым облигациям федерального займа по состоянию на 08.02. 2017 г. составляющая 8,5%.

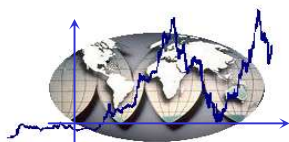
Предлагаемые параметры ОФЗ-н

- Срок до погашения – 3 года
- Доходность к погашению – аналогичная доходности трехлетних рыночных ОФЗ (8,5% годовых)¹
- Номинал – 1000 руб. (аналогичный по обращающимся ОФЗ)
- Не обращаются на вторичном рынке
- Возможность досрочного возврата вложенных средств (предъявления облигаций к выкупу по цене приобретения облигаций, но не выше ее номинальной стоимости) в любое время до даты погашения облигаций:
 - без потери дохода, накопленного за период владения облигацией, при досрочном возврате средств по истечении 12 месяцев владения;
 - в течение первых 12 месяцев – гарантированный возврат вложенных средств
- Минимальная номинальная стоимость облигаций, доступных для приобретения – 30 тыс. руб.
- Максимальная номинальная стоимость облигаций одного выпуска, доступных для приобретения одним владельцем – 15 млн. руб.
- Возможность передачи по наследству физическим лицам
- Период размещения 6 месяцев
- Агентская комиссия² снижается при увеличении суммы покупки и варьируется в пределах 1,5 – 0,5% от стоимости приобретаемых облигаций
- Потенциальный объем эмиссии ОФЗ для населения – 20-30 млрд. рублей ежегодно

¹ При владении ОФЗ до даты погашения, в течение 3-х лет. По состоянию на 8 февраля 2017 г., может меняться в зависимости от рыночной конъюнктуры
² Комиссия вычитается агентом при приобретении и предъявлении облигации к выкупу

10

Источник данных: http://minfin.ru/common/upload/library/2017/03/main/2017.03.23_Prezentatsiya_OFZ-n.pdf



Премия за риск вложения в конкретную недвижимость

Премия за данный вид риска учитывает возможные изменения стоимости объекта в будущем, обусловленные потерей потребительских свойств. Её расчет может осуществляться двумя методами:

- Экспертным
- Взвешенной оценки рисков

Экспертный метод. В данном методе размер премии находится обычно в диапазоне 0–5 %. Для определения величины премии по оцениваемой недвижимости необходимо проанализировать:

- общее состояние рынка недвижимости и его конкретного сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- степень надежности имеющихся арендаторов;
- качество заключенных на объекте договоров аренды;
- наличие случаев задержки арендных платежей.

Метод взвешенной оценки рисков. Метод взвешенной оценки разделяет риски на систематические и несистематические, а также на статичные и динамические.

Систематические риски – это риски, затрагивающие всех участников инвестиционного рынка и не связанные с конкретным объектом.

Несистематический риск – это риск, присущий конкретному оцениваемому объекту недвижимости и не зависящий от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

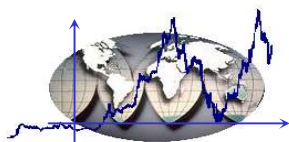
Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамический риск – это риск потери предпринимательского шанса и экономической конкуренции.

В рамках настоящей оценки, применяется метод взвешенной оценки рисков. Виды рисков, связанных с недвижимостью, и схема расчета величины премии представлены в нижеследующей таблице

Расчет величины премии за риск инвестирования в конкретный объект недвижимости

ВИД И НАИМЕНОВАНИЕ РИСКА		ПРЕМИЯ ЗА РИСК (%)				
		1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамический					1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамический			1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамический	1				
Несистематический риск						
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ здания	статичный		1			
Неполучение арендных платежей	статичный			1		
Неэффективный менеджмент	динамический	1				
Криминогенные факторы	динамический	1				
Финансовые проверки	динамический	1				
Неправильное оформление договоров аренды	динамический	1				
Количество наблюдений		6	1	2	0	1
Взвешенный итог		6	2	6	0	5
Сумма		19				
Количество факторов		10				



ВИД И НАИМЕНОВАНИЕ РИСКА	ПРЕМИЯ ЗА РИСК (%)				
	1	2	3	4	5
Средневзвешенное значение балла	1,9				
Величина поправки за риск, %	1,9				

Таким образом, величина премии за риск инвестирования в конкретный объект недвижимости принимается в размере 1,9%.

Премия за низкую ликвидность

Под ликвидностью понимается способность перевода актива в денежную форму без потерь либо с минимальными потерями стоимости. На ликвидность недвижимости оказывает влияние даже длительность оформления сделки, которая требует обязательной государственной регистрации.

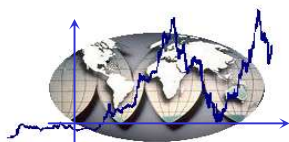
Для превращения реального актива (недвижимости) в денежную форму его необходимо выставить на продажу и получить максимальный доход при условии по справедливой рыночной цене, а не заниженной с учетом срочности реализации. Таким образом, величина данной премии напрямую зависит от срока экспозиции, выбранного оценщиком для оцениваемого объекта недвижимости, который напрямую зависит от типа недвижимости.

В рамках настоящего отчета величина данной премии рассчитывается на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

УРОВЕНЬ РИСКА	ОПИСАНИЕ	ПРЕМИЯ ЗА НИЗКУЮ ЛИКВИДНОСТЬ, %
Низкий	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся устойчиво высоким спросом, имеющей незначительный срок экспозиции. Например, стандартное жилье, небольшие офисные помещения, имеющие стандартный набор рыночных характеристик	1
Ниже среднего	Объект относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг	2
средний	Объект относится к неспециализированной недвижимости, т. е. предназначенной для длительного использования в том виде, как она задействована на момент оценки	3
Выше среднего	Объект относится к недвижимости с ограниченным рынком, которая из-за особых условий рынка, своих специфических характеристик или в силу других обстоятельств на данный момент привлекает относительно небольшое число потенциальных покупателей. Отличительной чертой такого объекта является не невозможность ее продажи на открытом рынке, а более длительный период экспозиции по сравнению с объектами, пользующимися наиболее высоким спросом	4
Высокий	Объект относится к специализированной недвижимости, недвижимости специального назначения или специальной конструкции, которая имеет крайне ограниченный рынок или вообще такового не имеет (мосты, путепроводы, специализированные производства)	5

Источник http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm



Так как, Объект оценки относится к коммерческой собственности, пользующейся спросом, продажа которой не требует длительного времени и дополнительных затрат на маркетинг, премия за риск низкой ликвидности определена в размере 2%.

Премия за инвестиционный менеджмент

Величина премии определяется сложностью управления объектом, наличием кадровых резервов профессиональных управленцев и реальной возможностью влияния инвестиционного менеджера на доходность объекта. При определении размера премии необходимо учитывать, что инвестиционный менеджер отвечает за своевременное перепрофилирование объекта, выбранный способ финансирования сделки в момент приобретения недвижимости, изменение условий финансирования в целях обеспечения нормальной доходности собственного капитала, а также за принятие решения о продаже недвижимости.

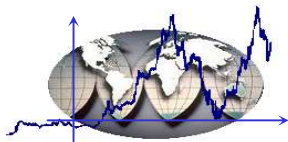
В рамках настоящего отчета величина данной премии рассчитывается на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

- низкое значение – 1 %;
- значение ниже среднего – 2 %;
- среднее значение – 3 %;
- значение выше среднего – 4 %;
- высокое значение – 5 %.

УРОВЕНЬ РИСКА	ОПИСАНИЕ	ПРЕМИЯ ЗА ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ, %
Низкий	Управление объектом осуществляет управляющая компания, которой делегируются функции оперативного управления объектом, а именно: разработка стратегии и программы управления объектом, контроль за его содержанием, выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров, привлечение арендаторов, сопровождение договоров аренды, страхование и управление рисками, обеспечение безопасности	1
Ниже среднего	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление объектом осуществляется собственником с привлечением консультантов, обладающих профессиональными знаниями в области управления. Однако выбор эксплуатирующих организаций, заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных контрактов и т. п.), организация процессов развития объекта является проблемой собственника	2
средний	Объект предназначен для сдачи в аренду. Управление собственник осуществляет самостоятельно. Для данного объекта характерны: ограниченный набор управленческих решений, отсутствие четких критериев для принятия решений, длительность и сложность процедуры принятия решений, перегруженность собственника объектами, находящимися в сфере прямого управления, отсутствие системы делегирования функций управления от собственника к специализированным управляющим организациям, отсутствие единых апробированных стандартов и методик управления недвижимостью, нехватка квалифицированного кадрового потенциала в данной сфере	3
Выше среднего	Собственник сдает в аренду не используемые им самим площади. При этом собственник самостоятельно определяет условия аренды и ставки арендной платы. Для таких объектов характерны плохо поставленная работа с клиентами, растянутая во времени процедура заключения договора аренды, невнимательное отношение к арендаторам, которые рассматриваются как временное явление	4
Высокий	Объект используется для своих нужд, сдача в аренду не предусмотрена	5

Источник http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METHOD/UP/frame/4.htm

Так как управление объектом осуществляется собственником самостоятельно, премия за инвестиционный менеджмент определена в размере 3%.



Таким образом, величина ставка дисконтирования составит:

$$Д = 8,5\% + 1,9\% + 2\% + 3\% = 15,4\%.$$

Определение нормы возврата капитала

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

- При оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижения дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом определение нормы возврата методом Ринга наиболее предпочтительно. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. В этом случае норма возврата будет определяться по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{100\%}{T_{\text{ост}}}, \text{ где:}$$

$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

$T_{\text{ост}}$ – остаточный экономический срок жизни Объекта оценки.

- Для объектов недавно введенных в эксплуатацию, при условии, что рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату, предпочтителен расчет возврата капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}, \text{ где:}$$

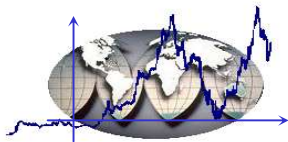
$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

R – ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

k – срок экономической жизни.

- Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке. Применение данного метода целесообразно в том случае, если объект не исчерпал своей экономической жизни, но ставка доходности, учитывающая инвестиционные риски недвижимости, не соответствует рыночным ожиданиям, или в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

Так как Объекта оценки введен в эксплуатацию в 1978 г., и характеризуется значительным сроком эксплуатации, расчет проводится по методу Ринга.



На дату определения остаточного срока службы объекта оценки нет нормативных документов, определяющих данный показатель.

Действующие документы:

- Приказ Государственного Комитета по архитектуре и градостроительству при ГОССТРОЕ СССР от 23 ноября 1988 г. N 312;
- Постановление Госстроя СССР от 29.12.1973 п 279 об утверждении положения о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений Текст документа с изменениями и дополнениями на 12 октября 2006 года;
- регламентируют только минимальную продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов.

В данной ситуации, оценщик счел допустимым руководствоваться Приказом Госстроя СССР от 08.09.1964 N 147 «О введении в действие Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий».

По мнению оценщика, нормативные усредненные сроки службы зданий, и их конструктивных элементов, установленные в зависимости от материала основных конструкций (фундаментов, стен и перекрытий), определенные данным Положением, соответствуют критериям здравого смысла и реальной ситуации.

Согласно вышеуказанному документу Нормативные усредненные сроки службы общественных зданий с III группой капитальности (с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы - железобетонные или кирпичные, перекрытия - железобетонные или каменные своды по металлическим балкам) составляет 100 лет. Срок экономической жизни, определяемый максимально допустимым износом основных строительных конструктивов здания – 70%, составляет, соответственно 70 лет. Хронологический срок службы объекта оценки на 2017 г. составляет 39 полных лет. То есть, остаточный срок экономической жизни объекта оценки составляет $70 - 39 = 31$ года.

Таким образом, норма возврата составит $100\%/31 \text{ год} \approx 3,23\%$

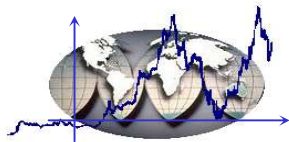
Определение долгосрочных темпов роста (g)

Изменение величины чистого операционного дохода от аренды коммерческой недвижимости происходит за счет роста постоянной⁵ составляющей арендных ставок, индексация которых, для премиальной недвижимости, при стабильном валютном курсе, традиционно на 1,5%-2,0% превышали уровень ставок по валютным вкладам в банках высшей категории надежности, например, СБ РФ и Банк ВТБ. То есть, в докризисный период, при стабильном валютном курсе стандартная величина индексирования постоянных составляющих ставок аренды предусматривалась на уровне 5-6% в год. Однако, в ситуации галопирующего валютного курса, такой подход к определению величины индексирования, определенно, неактуален.

Индексация рублевых ставок, типичных для низкокачественной коммерческой недвижимости, к которым относится объект оценки, как правило, привязывалась к уровню инфляции, державшейся на протяжении ряда лет на уровне 6,5-8,5%. На 2017 год прогнозируется уровень инфляции 7,0%-8,0%⁶.

⁵ Ставок без учета коммунальных расходов.

⁶ http://m-batyr.ru/inflyaciya_v_2017_godu_v_rossii



Однако, в силу того, что в условиях сжимающегося потребительского спроса, когда арендодатели ради сохранения приемлемого уровня заполняемости вынуждены предоставлять беспрецедентные условия аренды, наиболее вероятным значением индексации арендных ставок представляется нижняя граница вышеуказанного диапазона – 7,0%. Таким образом, величина ставки капитализации составит:

$$K = 15,40\% + 3,23\% - 7,0\% = 11,63\% \text{ или округленно } 12\%.$$

Проверка рассчитанной ставки капитализации на соответствие текущим рыночным условиям.

Как было установлено в аналитическом разделе настоящего отчета среднерыночные значения ставок капитализации для офисных помещений колеблется в диапазоне 10,5%-12,0%. Так как рассчитанное значение ставки капитализации для объекта оценки укладывается в среднерыночный диапазон ставок капитализации, определенный по состоянию на апрель 2017 г., а так же, учитывая тенденцию к их дальнейшему росту, можно утверждать, что составляющие ставки капитализации для объекта оценки рассчитаны достаточно достоверно.

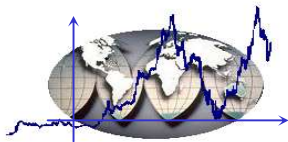
10.1.8 Вывод о стоимости объекта оценки, рассчитанной методом капитализации по расчетным моделям

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения (часть здания) 1 196,9 кв.м., рассчитанная в рамках доходного подхода методом капитализации по расчетным моделям, на дату оценки, с учетом НДС, составляет (округленно):

$$PC\ 1\ 841\ 768 / 11,63\ \% = 15\ 842\ 064\ \text{руб.}$$

или округленно

15 842 000 (пятнадцать миллионов восемьсот сорок две тысячи) руб.



10.2 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

10.2.1 Процедура оценки сравнительным подходом

В соответствии со ФСО №7 п.22 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик обязан учитывать следующие положения:

«в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.»

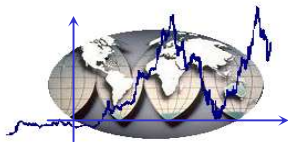
При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж, были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка офисных помещений и цен сделок в сегменте класса С. Во внимание принимались объекты недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, то есть помещения аналогичного назначения, близки по местоположению, площади, функциональным характеристикам;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о ценах сделок, условиях оплаты, физических характеристиках, местоположении;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Порядок расчета:

1. определяется рыночная стоимость за 1 кв.м офисного блока общей площадью 114,8 кв. м, имеющего санитарный узел;
2. расчет поправки, учитывающей отсутствие санитарного узла в блоке;
3. расчет удельной стоимости офисного блока общей площадью 49,1 кв.м без сан. узла;
4. вывод стоимости всего объекта оценки по сравнительному подходу.

Так как информация о реальных ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной и обычно не разглашается, оценщик при расчетах был вынужден использовать цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.



10.2.2 Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке объекта основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Он предполагает, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

При применении этого подхода, стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью.

В соответствии с пунктом 22 ФСО №7 п.п. д), «в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.»

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

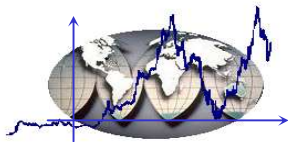
При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

При применении метода количественных корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Техники метода сравнительного анализа

1. Техники качественного анализа	1.1. Метод относительного сравнительного анализа
	1.2. Метод экспертных оценок
2. Методы количественного анализа	2.1. Метод количественных корректировок
	2.2. Метод регрессионного анализа

Каждая из групп методов имеет свои преимущества и недостатки, а также наиболее оптимальные области применения. Техники количественного анализа более предпочтительны на развитых рынках, т.к. позволяют точнее определить искомую величину, а также не прибегать к дополнительным предположениям и экспертным оценкам, т.е. они более объективны.



На узких или ограниченных рынках техники количественного анализа могут давать серьезные погрешности, поскольку количество сделок на подобных рынках обычно невелико, а также часто имеют место нерыночные мотивации. В подобных ситуациях более предпочтительны техники качественного анализа.

Так как рынок офисной недвижимости в Москве можно охарактеризовать, как развитый, оценщик остановил свой выбор на методе количественных корректировок.

10.2.3 Определение состава элементов сравнения

ФСО №7 п.22 е) гласит: для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

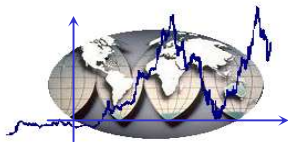
10.2.4 Мониторинг рынка предложений

ФСО №7 п.22 б) гласит: в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов нежилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по



мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно аналогов.

Критерии отбора аналогов:

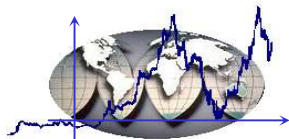
- т.н. «ходовая» площадь - небольшие офисные блоки;
- районы расположения – Хорошево-Мневники и Хорошевский;
- размещение в административных зданиях класса В-/С⁷;

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки – **нежилым помещением в составе административного здания**, но для расчетов отобран ряд определенных аналогов. Их выбор был обусловлен следующими соображениями:

- данные объекты позиционируются на рынке порядка трех месяцев, запрашиваемые цены менялись неоднократно и к настоящему моменту определены достаточно реалистично.
- данные объекты достаточно сопоставимы с оцениваемым объектом: арендопригодны, могут использоваться как в качестве объектов офисного назначения; по сравнению с другими объектами, по имеющимся аналогам имеется более полная информация.

Принтскрины интернет-страниц с описанием объектов-аналогов, выбранных оценщиками представлены ниже.

⁷ Объекты, расположенные в высококласных бизнес-центрах, особняках, промышленных зданиях в выборку не включались



Аналог №1

<http://fortexgroup.ru/bc/4-ya-magistralnaya-5-s1/offices/?block=101573>

Аренда офиса 180.5 м² в мн... Свободные площади бизне...

fortexgroup.ru/bc/4-ya-magistralnaya-5-s1/offices/?block=101573

Аренда офиса в Москве 45366 предложений

Введите улицу, метро или название БЦ

Избранное 0 Вы смотрели 7 \$ € Войти

Аренда > Продажа >

Свободные площади бизнес-центра «4-я Магистральная 5 с1» ★

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Арендаторы Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

Показать предложения по аренде офисов

Продажа офисов

Площадь	Ставка
160 м²	157 800
254 м²	157 500
491 м²	157 800
498 м²	158 600
814 м²	122 800
861 м²	144 000
873 м²	144 300
893 м²	144 500
901 м²	144 300

254 м²

157 500 руб/м²

Основная информация:

Площадь	254 м²
Этаж	2
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

Запросить схему планировки

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел продаж

Телефон:
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

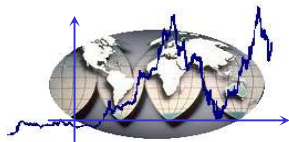
Получить презентацию

Финансовые условия:

Цена за м²	157 500
Налоги	Без учета НДС
Цена продажи	40 млн

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя



Аналог №2

<http://fortexgroup.ru/bc/yard/offices/?block=145488#allBlocks>

Аренда офиса 180.5 м² ... x Свободные площади би... x Бизнесцентр «Магистр... x Бизнесцентр «Магистр... x Бизнесцентры на Поле... x Свободные площади би... x

fortexgroup.ru/bc/yard/offices/?block=145488#allBlocks Поиск

Аренда офиса в Москве 45372 предложения Введите улицу, метро или название БЦ Избранное 0 Вы смотрели 13 \$ € Войти Аренда > Продажа >

Свободные площади бизнес-центра «Ярд» ★

О Бизнес центре Фотогалерея Свободные площади Арендаторы Контакты Печать Презентация

Аренда офисов

[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
97 м²	170 100
100 м²	140 000
303 м²	200 000
680 м²	200 000

100 м²

140 000 руб/м²

Основная информация:

Площадь	100 м²
Этаж	1
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Открытая

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел продаж
Телефон:
+7 (495) 255-09-65

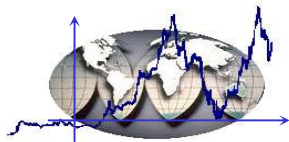
Получите презентацию по этому помещению на свою почту

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м²	140 000 руб
Налоги	УСН
Цена продажи	14 млн руб

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже



Аналог №3

<http://fortexgroup.ru/bc/sokol-bridzh/offices/?block=145473#allBlocks>

The screenshot displays the website for Fortex Group, specifically the section for office spaces in the Sokol Bridge business center. The page is titled "Свободные площади бизнес-центра «Сокол Бридж»" (Free areas of the business center "Sokol Bridge"). It features a navigation bar with links to "О Бизнес центре", "Фотогалерея", "Свободные площади", "Арендаторы", and "Контакты". A search bar is present at the top. The main content area includes a gallery of office photos and a detailed listing for a 130 m² office space. The listing shows the price per square meter (122 100 RUB/m²) and the total price (15.87 million RUB). It also provides contact information for the sales department, including a phone number and a link to request a presentation. A sidebar on the left lists other available office spaces with their respective areas and prices.

Площадь	Ставка
130 м²	122 100
226 м²	122 100
320 м²	122 100
554 м²	122 100
783 м²	122 100
1356 м²	122 100
1917 м²	122 100

130 м²
122 100 руб./м²

Основная информация:

Площадь	130 м²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Запросить схему планировки

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел продаж
Телефон:
+7 (495) 255-09-65

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

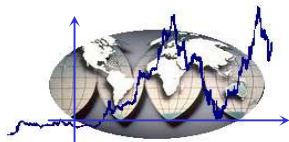
Получить презентацию

Финансовые условия:

Цена за м²	122 100 руб.
Цена продажи	15.87 млн руб.

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя



Аналог №4

<http://fortexgroup.ru/bc/vika-tsentr/offices/?block=106729#allBlocks>

The screenshot displays the website of Fortex Group, specifically the 'Свободные площади' (Free spaces) section. The page features a navigation bar with links to 'О Бизнес центре', 'Фотогалерея', 'Свободные площади', 'Арендаторы', 'Контакты', 'Печать', and 'Презентация'. Below the navigation bar is a grid of office interior photos. The main content area is divided into two columns. The left column lists office rental and sale options with a table of available spaces. The right column provides detailed information for a specific 195 m² office space, including contact details and a link to request a presentation. At the bottom, there is a section for financial conditions and a form to contact the owner.

Аренда офисов
[Показать предложения по аренде офисов](#)

Продажа офисов

Площадь	Ставка
195 м²	122 100
337 м²	122 100
477 м²	122 100
4889 м²	122 700

195 м²
122 100 /м²

Основная информация:

Площадь	195 м²
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Кабинетная

[Запросить схему планировки](#)

Контактная информация

Контактное лицо:
Отдел продажи

Телефон:
+7 (495) 255-09-65

[Получить презентацию по этому помещению на свою почту](#)

[Получить презентацию](#)

Финансовые условия:

Цена за м²	122 100
Цена продажи	23.8 млн

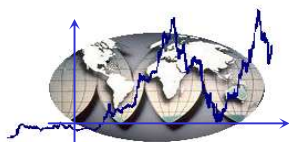
Предложите свою цену! [Подробнее об акции](#)

Вы можете задать вопрос собственнику воспользовавшись формой ниже

Ваше имя

Ваш телефон

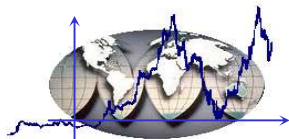
или



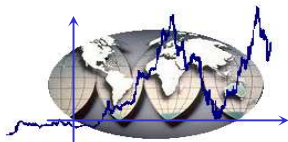
Сбор и проверка информации по каждому отобранному аналогу

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена ниже.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЙ ФАКТОР	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3	АНАЛОГ 4
Адрес	г. Москва, 4-я Магистральная улица, 5 с 1	г. Москва, 1-й Магистральный тупик, 11 с 1	г. Москва, улица Зорге, 22А	г. Москва, 2-й Хорошевский проезд, 9 к 2
Передаваемые имущественные права, в том числе:				
наличие/отсутствие частных или публичных сервитутов	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
вид передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
наличие/отсутствие запрета на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
наличие/отсутствие обременений долгосрочными договорами аренды	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, в том числе:	типичные	типичные	типичные	типичные
вид оплаты	денежными средствами	денежными средствами	денежными средствами	денежными средствами
условия кредитования	не предусматриваются	не предусматриваются	не предусматриваются	не предусматриваются
иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия продажи, в том числе:	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
нетипичные для рынка условия,	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
сделка между аффилированными лицами	нет	нет	нет	нет
иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Условия рынка, в том числе	апрель 2017г.	апрель 2017г.	апрель 2017г.	апрель 2017г.
изменения цен за период между датами сделки и оценки	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
скидки к ценам предложений	торг	торг	торг	торг
иные условия	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Вид использования и (или) зонирование	офисное	офисное	офисное	офисное
Местоположение, в том числе:				
административный округ	САО	САО	САО	САО



ЦЕНООБРАЗУЮЩИЙ ФАКТОР	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3	АНАЛОГ 4
район	Хорошевский	Хорошевский	Хорошевский	Хорошевский
расположение относительно Бульварного, Садового, Третьего транспортного колец и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД
тип окружающей застройки	промзона, реконструируемая под офисы и торговлю, строительство нового жилья	граница промзоны	граница промзоны	граница промзоны и жилой застройки
характеристика красной линии	1-я линия улицы с двухсторонним движением	1-я линия улицы с двухсторонним движением	1-я линия улицы с двухсторонним движением	1-я линия улицы с двухсторонним движением
метро	Полежаевская	Полежаевская	Полежаевская	Полежаевская
удаленность от метро, м.п	5	10	10	10
Физические характеристики объекта, в том числе				
свойства земельного участка	типичные для мегаполиса	типичные для мегаполиса	типичные для мегаполиса	типичные для мегаполиса
общее состояние здания (помещения) и инженерных коммуникаций	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
качество и состояние внутренней отделки	готово к въезду	готово к въезду	готово к въезду	готово к въезду
соотношение площади земельного участка и площади его застройки	свободный от застройки земельный участок отсутствует	свободный от застройки земельный участок отсутствует	свободный от застройки земельный участок отсутствует	свободный от застройки земельный участок отсутствует
иные характеристики (наличие парковки, площадь объекта и этаж расположения)	офисные помещения в административном здании	офисные помещения в административном здании	офисные помещения в административном здании	офисные помещения в административном здании
парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
площадь объекта	254	100	130	195
этаж расположения	2	4	2	3
Экономические характеристики				
уровень операционных расходов	типичный для класса В-/С	типичный для класса В-/С	типичный для класса В-/С	типичный для класса В-/С
условия аренды, состав арендаторов	типичные рыночные, арендаторы отсутствуют	типичные рыночные, арендаторы отсутствуют	типичные рыночные, арендаторы отсутствуют	типичные рыночные, арендаторы отсутствуют
иные характеристики	не установлены	не установлены	не установлены	не установлены
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	несущественны	несущественны	несущественны	несущественны



ЦЕНООБРАЗУЮЩИЙ ФАКТОР	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3	АНАЛОГ 4
Цена предложения, руб.	40 000 000	14 000 000	15 873 000	23 800 000
Источник информации	http://fortexgroup.ru/bc/4-ya-magistralnaya-5-s1/offices/?block=101573	http://fortexgroup.ru/bc/yard/offices/?block=145488#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/sokol-bridzh/offices/?block=145473#allBlocks	http://fortexgroup.ru/bc/vika-tsentr/

10.2.5 Определение величин корректировок

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. **Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.**

Передаваемые имущественные права

Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться:

- частным или публичным сервитутом;
- передачей при сделке не прав собственности, а прав аренды (ППА);
- запретом на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок;
- обременением объекта-аналога или объекта оценки долгосрочными договорами аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Обременение объекта-аналога или объекта оценки долгосрочными договорами аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем, что в свою очередь, снижает привлекательность объекта недвижимости в глазах потенциального покупателя, что, в свою очередь, не может не отразиться на его стоимости.

Корректировка на наличие/отсутствие частных или публичных сервитутов

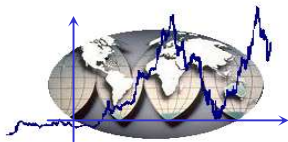
Так как ни в отношении объектов-аналогов, ни в отношении объекта оценки наличие частных или публичных сервитутов не установлено, корректировок по данному подфактору не требуется.

Корректировка на вид передаваемых прав

Так как по всем объектам-аналогам реализовываются права собственности, корректировок по данному подфактору не требуется.

Корректировка на наличие/отсутствие запрета на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок

Так как ни в отношении объектов-аналогов, ни в отношении объекта оценки



наличие запрета на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок не установлено, корректировок по данному подфактору не требуется.

Корректировка на наличие/отсутствие обременений объекта-аналога или объекта оценки долгосрочными договорами аренды

Так как ни в отношении объектов-аналогов, ни в отношении объекта оценки наличие долгосрочных договоров не установлено, корректировок по данному подфактору не требуется.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, в том числе:

Корректировка на различия в виде оплаты

Так как по всем объектам-аналогам, так же как и по объекту оценки предполагается расчет денежными средствами, корректировок по данному подфактору не требуется.

Корректировка на различия в условиях кредитования

Так как цены предложений по всем объектам-аналогам, так же как и по объекту оценки указаны без учета кредитования сделок, корректировок по данному подфактору не требуется.

Корректировка на различия в иных условиях

Так как ни в отношении объектов-аналогов, ни в отношении объекта оценки наличие различий в иных условиях финансирования не установлено, корректировок по данному подфактору не требуется.

Условия продажи

Корректировка на нетипичные для рынка условия

Так как ни в отношении объектов-аналогов, ни в отношении объекта оценки наличие нетипичных для рынка условий продаж не установлено, корректировок по данному подфактору не требуется.

Корректировка на сделку между аффилированными лицами

Так как ни в отношении объектов-аналогов, ни в отношении объекта оценки наличие сделок между аффилированными лицами не установлено, корректировок по данному подфактору не требуется.

Корректировка на различия в иных условиях

Так как ни в отношении объектов-аналогов, ни в отношении объекта оценки наличие иных условий сделок, способных повлиять на их рыночную стоимость не установлено, корректировок по данному подфактору не требуется.

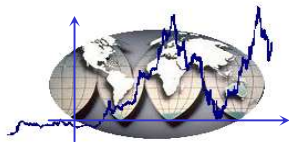
Условия рынка

Корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки

Так как в качестве объектов-аналогов используются объекты, выставленные на продажу в апреле 2017 г., корректировок по данному подфактору не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов (уторговывание)

По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №16) /Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", среднерыночная скидка на торг при продаже офисной недвижимости составляет 20%.



Корректировка на различия в иных условиях

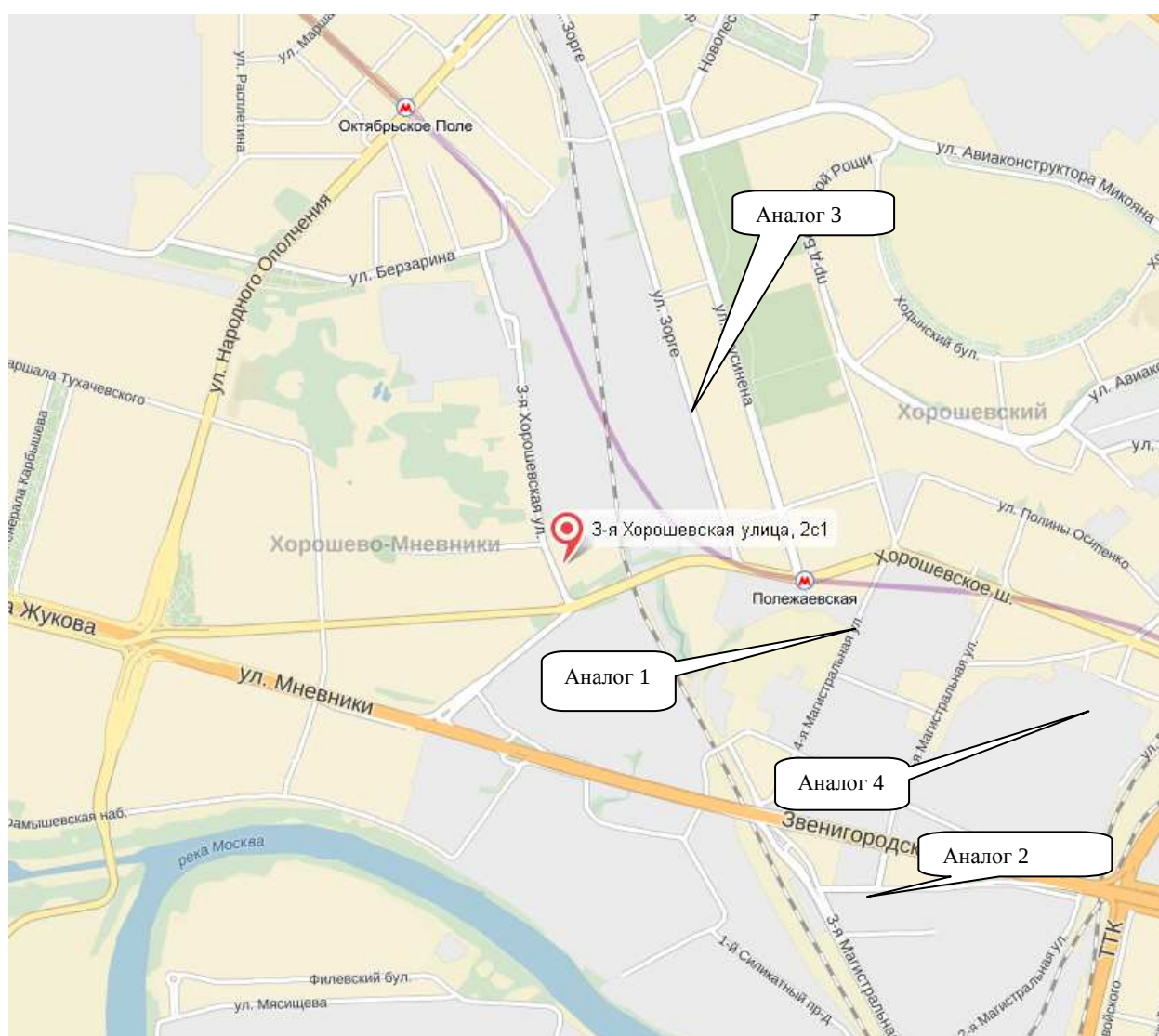
Так как ни в отношении объектов-аналогов, ни в отношении объекта оценки наличие различий в иных условиях рынка не установлены, корректировок по данному подфактору не требуется.

Вид использования и (или) зонирование

Так как все характеристики объектов аналогов не накладывают существенных ограничений на их использование, то есть они могут позиционироваться на рынке, как объекты офисного назначения, корректировок по данному фактору не требуется.

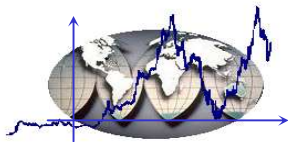
Местоположение

Карта расположения объектов аналогов



Характеристиками местоположения объекта офисной недвижимости в г. Москве являются:

- район;
- расположение относительно Бульварного, Садового, Третьего транспортного колец;



- тип окружающей застройки;
- удаленность от метро;
- характеристика красной линии.

Корректировка на различия в районах

Так как все объекты аналоги и объект оценки расположены в одном районе: Хорошевском, в пешей доступности от станции метро Полежаевская, корректировок по данному фактору не требуется.

Корректировка на различия в расположении относительно Бульварного, Садового, Третьего транспортного колец и МКАД

Так как все объекты аналоги и объект оценки расположены между ТТК и МКАД, корректировок по данному фактору не требуется.

Корректировка на тип окружающей застройки

Так как все объекты аналоги и объект оценки расположены в районах с преобладанием административно-производственной застройки, корректировок по данному фактору не требуется.

Корректировка на различие в удаленности от метро

Так как все объекты аналоги и объект оценки расположены в диапазоне от 5 до 10 мин пешей доступности от ближайшей станции метро, корректировок по данному фактору не требуется.

Корректировка на различия в характеристиках «красной линии»

Так как все аналоги, так же как и объект оценки расположены на первых линиях улиц с двухсторонним движением, корректировок по данному фактору не требуется.

Физические характеристики

Корректировка на различия в свойствах земельного участка

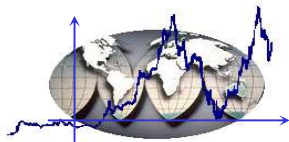
Данный подфактор рассматривается в следующих аспектах:

- категория земель, целевое назначение и фактическое использование;
- фактическая площадь, в том числе постороннего пользования (глубина, ширина, форма);
- преобладающий тип окружающего землепользования;
- площадь санитарно-защитной зоны и (или) зоны с особым режимом использования в пределах земельного участка;
- характеристики поверхностного и почвенного слоя, ландшафт и контуры;
- улучшения и инженерное обустройство (подводы электроэнергии, воды и др.).

Так как земельные участки в составе объектов аналогов и объекта оценки относятся к землям населенных пунктов, обладают доступом к центральным городским коммуникациям, расположены в зонах с преобладанием административно-производственной застройки и застроены объектами нежилого назначения, соответствующими разрешенному использованию, различия по данному подфактору можно считать незначительными и корректировок по нему не производить.

Корректировка на различия в состояниях объектов капитального строительства

Так как все аналоги, так же как и объект оценки расположены в административных зданиях класса В-/С и полностью сопоставимы по уровню и состоянию внутренней отделки, корректировок по данному фактору не требуется.



Корректировка на различия в соотношениях площадей земельных участков и площадей их застройки

Так как для встроенных помещений данный фактор не является существенным, корректировки по нему не требуется.

Корректировка на различия в иных условиях

В рамках настоящей оценки в качестве иных условий рассматривается: фактор масштаба и особенности планировки (отсутствие санузла в блоке площадью 49,1 кв.м.)

Величина корректировки по фактору масштаба определялась по Справочнику оценщика недвижимости, том 1, корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, издание третье, актуализированное и расширенное (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014).

8.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Таким образом, при расчете удельной справедливой стоимости помещений общей площадью 49,1 кв.м (менее 100 кв.м) повышающая корректировка в размере 2% применялась к удельной стоимости аналогов №№1, 2, 3, 4.

Корректировка на особенности планировки

В данном случае имеется в виду поправка, учитывающая наличие санитарного узла в блоке. Расчет поправки производится методом парных сравнений. Исходная информация и расчет представлены в таблице ниже:

Расчет корректировки на отсутствие сан.узла

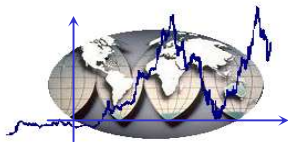
Адрес	Транспортная доступность	Описание	Цена продажи, руб. за кв.м.	Источник	Поправка
СЗАО, ст.м. Щукинская, Полесский проезд, д.16	5 мин. пешком	офисный блок в административном здании, кабинетная планировка, сан узел, 150 кв.м	120000	Дмитрий +7-985-922-96-80	1,033
СЗАО, ст.м. Щукинская, Полесский проезд, д.16	5 мин. пешком	офисный блок в административном здании, кабинетная планировка, без сан. узла, 116 кв.м	116000		

Экономические характеристики

Корректировка на различие в уровнях операционных расходов

Так как все объекты аналоги и объект оценки относятся к одному типу коммерческой недвижимости (встроенные помещения в составе административных зданий класса В-/С, сопоставимых по конструктивным и объемно-планировочным решениям) и нет никаких оснований полагать, что у них будут существенные различия в уровнях операционных расходах, корректировок по данному фактору не требуется.

Корректировка на различия в условиях аренды и состав арендаторов



Так как по всем аналогам, так же, как и по объекту оценки предполагаются типичные условия аренды для всех арендаторов, корректировок по данному фактору не требуется.

Корректировка на различия иных экономических характеристиках

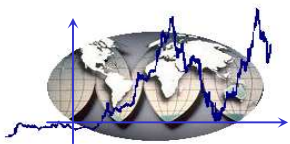
Так как по всем аналогам, так же, как и по объекту оценки иных различий в экономических характеристиках не установлено, корректировок по данному фактору не требуется.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Так как в состав реализуемых объектов-аналогов и объекта оценки движимое имущество не входит, корректировок по данному фактору не требуется.

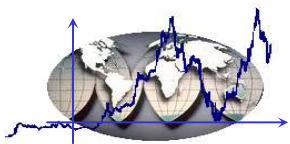
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Так как ни у объектов-аналогов, ни у объекта оценки другие характеристики, влияющие на стоимость отсутствуют, корректировок по данному фактору не требуется.

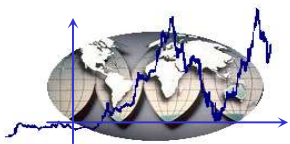


Расчет удельных рыночных стоимостей аналогов, скорректированных на их различия с объектом оценки

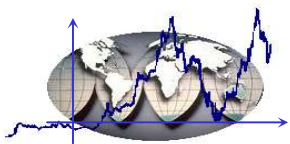
НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ №1	ОБЪЕКТ №2	ОБЪЕКТ №3	ОБЪЕКТ №4
Адрес	г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1	г. Москва, 4-я Магистральная улица, 5 с 1	г. Москва, 1-й Магистральный тупик, 11 с1	г. Москва, улица Зорге, 22А	г. Москва, 2-й Хорошевский проезд, 9 к 2
Цена предложения с НДС, руб.		40 000 000	14 000 000	15 873 000	23 800 000
Площадь, кв.м.	114.80	254	100	130	195
Корректировки I группы					
Передаваемые имущественные права, в том числе:	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на наличие/отсутствие частных или публичных сервитутов, руб.		0	0	0	0
Корректировка на вид передаваемых прав, руб.		0	0	0	0
Корректировка на наличие/отсутствие запрета на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок, руб.		0	0	0	0
Корректировка на наличие/отсутствие обременений объекта-аналога или объекта оценки долгосрочными договорами аренды, руб.		0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб.		40 000 000	14 000 000	15 873 000	23 800 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, в том числе:	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на различия в виде оплаты, руб.		0	0	0	0
Корректировка на различия в условиях кредитования, руб.		0	0	0	0
Корректировка на различия в иных условиях, руб.		0	0	0	0
Цена после корректировки, руб.		40 000 000	14 000 000	15 873 000	23 800 000
Условия продажи, в том числе:	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка на нетипичные для рынка условия, руб.		0	0	0	0
Корректировка на сделку между аффилированными лицами, руб.		0	0	0	0
Корректировка на различия в иных условиях, руб.		0	0	0	0
Стоимость после корректировки, руб.		40 000 000	14 000 000	15 873 000	23 800 000
Условия рынка, в том числе	апрель 2017г.	апрель 2017г.	апрель 2017г.	апрель 2017г.	апрель 2017г.
Корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка на скидку к ценам предложений, %		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
Корректировка на различия в иных условиях, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб.		32 000 000	11 200 000	12 698 400	19 040 000
Цена после корректировок I группы, руб./кв.м		125 984	112 000	97 680	97 641
Корректировки II группы					



НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ №1	ОБЪЕКТ №2	ОБЪЕКТ №3	ОБЪЕКТ №4
Вид использования и (или) зонирование	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка, руб./м2		0	0	0	0
Местоположение, в том числе:					
Административный округ	СЗАО	САО	САО	САО	САО
Корректировка на различия в административных округах, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка на различия в административных округах, руб./кв.м		0	0	0	0
Район	Хорошевский	Хорошевский	Хорошевский	Хорошевский	Хорошевский
Корректировка на различия в районах, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка на различия в районах, руб./кв.м		0	0	0	0
Расположении относительно Бульварного, Садового, Третьего транспортного колец и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД	между ТТК и МКАД
Корректировка на различия в расположении относительно Бульварного, Садового, Третьего транспортного колец и МКАД, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка на различия в расположении относительно Бульварного, Садового, Третьего транспортного колец и МКАД, руб./кв.м		0	0	0	0
Тип окружающей застройки	промзона, реконструируемая под офисы и торговлю, строительство нового жилья	преобладание административно-производственной застройки	преобладание административно-производственной застройки	преобладание административно-производственной застройки	преобладание административно-производственной застройки
Корректировка на тип окружающей застройки, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка на тип окружающей застройки, руб./кв.м		0	0	0	0
Характеристика красной линии		1-я линия улицы с двухсторонним движением	1-я линия улицы с двухсторонним движением	1-я линия улицы с двухсторонним движением	1-я линия улицы с двухсторонним движением
Корректировка на различия в характеристиках красной линии, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка на различия в характеристиках красной линии, руб./кв.м		0	0	0	0
Удаленность от метро	15	5	10	10	10
Корректировка на удаленность от метро, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка на удаленность от метро, руб./кв.м		0	0	0	0

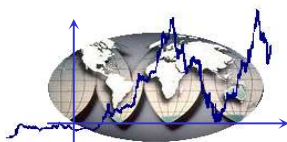


НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ №1	ОБЪЕКТ №2	ОБЪЕКТ №3	ОБЪЕКТ №4
Корректировка на местоположение, руб./кв.м		0	0	0	0
Физические характеристики объекта					
Свойства земельного участка		типичные для мегаполиса	типичные для мегаполиса	типичные для мегаполиса	типичные для мегаполиса
Корректировка на различия в свойствах земельного участка, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка на различия в свойствах земельного участка, руб./кв.м		0	0	0	0
Общее состояние здания (помещения) и инженерных коммуникаций		удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Качество и состояние внутренней отделки	готово к въезду	готово к въезду	готово к въезду	готово к въезду	готово к въезду
Корректировка на различия в состояниях объектов капитального строительства, руб./м2		0	0	0	0
Соотношение площади земельного участка и площади его застройки	свободный от застройки земельный участок отсутствует	свободный от застройки земельный участок отсутствует	свободный от застройки земельный участок отсутствует	свободный от застройки земельный участок отсутствует	свободный от застройки земельный участок отсутствует
Корректировка на различия в соотношениях площади земельного участка и площади его застройки, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка на различия в соотношениях площади земельного участка и площади его застройки, руб./м2		0	0	0	0
Иные условия					
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка на наличие/отсутствие парковки, руб./кв.м		0	0	0	0
Этаж расположения	офисные помещения в административном здании	офисные помещения в административном здании	офисные помещения в административном здании	офисные помещения в административном здании	офисные помещения в административном здании
Корректировка на этаж расположения, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка на этаж расположения, руб./кв.м		0	0	0	0
Площадь, кв.м	114.80	254	100	130	195
Корректировка на масштаб, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка на масштаб, руб./кв.м		0	0	0	0
Корректировка на различия в физических характеристиках объекта, руб./м2		0	0	0	0
Экономические характеристики					
Уровень операционных расходов		типичный для класса В-/С	типичный для класса В-/С	типичный для класса В-/С	типичный для класса В-/С



НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ОБЪЕКТ №1	ОБЪЕКТ №2	ОБЪЕКТ №3	ОБЪЕКТ №4
Корректировка на различие в уровнях операционных расходов, руб./кв.м		0	0	0	0
Условиях аренды и состав арендаторов		типичные рыночные, арендаторы отсутствуют	типичные рыночные, арендаторы отсутствуют	типичные рыночные, арендаторы отсутствуют	типичные рыночные, арендаторы отсутствуют
Корректировка на различия в условиях аренды и состав арендаторов, руб./кв.м		0	0	0	0
Иные экономические характеристики		не установлены	не установлены	не установлены	не установлены
Корректировка на различия иных экономических характеристиках, руб./кв.м		0	0	0	0
Движимое имущество, не связанного с недвижимостью		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, руб./кв.м.		0	0	0	0
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		несущественны	несущественны	несущественны	несущественны
Корректировка на различия в других характеристики (элементы), влияющих на стоимость, руб./кв.м.		0	0	0	0
Корректировка на различия в экономических характеристиках, руб./кв.м		0	0	0	0
Совокупная корректировка, руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная стоимость блока площадью 114,8 кв.м., руб./кв.м		125 984	112 000	97 680	97 641
Скорректированная стоимость блока площадью 49,1 кв.м., руб./кв.м		128 504	116 982	105 909	99 594

Источник: расчеты Оценщика



Для уточнения значения, наиболее репрезентативно определяющего полученную выборку, определяется её однородность путем расчета коэффициента вариации. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 20%, то изменчивость вариационного ряда принято считать несущественной, от 20% до 30% относится к существенной, больше 30% к сильной изменчивости, что это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации выборки определяется по формуле:

$$V = \frac{\sigma_x}{\bar{X}}, \text{ где:}$$

σ_x – среднее квадратическое отклонение случайной величины;

$\bar{X}$ – среднее значение по выборке.

Среднее квадратическое отклонение случайной величины определяется по формуле:

$$\sigma_x = \sqrt{\frac{1}{N} \sum_{i=1}^N (X_i - \bar{X})^2}$$

Середина интервала значений выборки рассчитывается по формуле:

$$\bar{X} = \frac{1}{N} \times \sum_{i=1}^N X_i, \text{ где:}$$

X_i – значение i-того элемента выборки;

N – общее число значений X_i .

Величина коэффициента вариации выборки для объекта оценки площадью 114,8 кв.м составляет 12,5%, для объекта оценки площадью 49,1 кв.м 11,3%, что говорит о несущественной изменчивости вариационного ряда. В этом случае, значением, наиболее репрезентативно представляющим полученную выборку, является среднее значение по выборке.

Таким образом, наиболее вероятная удельная справедливая (рыночная) стоимость офисного блока в составе объекта оценки площадью 114,8 кв.м., рассчитанная сравнительным подходом с учетом НДС составляет:

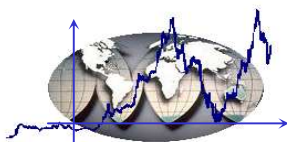
$$PC_{y0.1} = (125\,984 \text{ руб./кв.м} + 112\,000 \text{ руб./кв.м} + 97\,680 \text{ руб./кв.м} + 97\,641 \text{ руб./кв.м}) / 4 = 108\,326 \text{ руб./кв.м.};$$

а удельная справедливая (рыночная) стоимость офисного блока площадью 49,1 кв.м в составе Объекта оценки, с учетом НДС составляет:

$$PC_{y0.2} = (128\,504 \text{ руб./кв.м.} + 116\,982 \text{ руб./кв.м} + 105\,909 \text{ руб./кв.м} + 99\,594 \text{ руб./кв.м}) / 4 = 112\,747 \text{ руб./кв.м.}$$

Расчет совокупной справедливой стоимости офисных помещений в составе объекта оценки

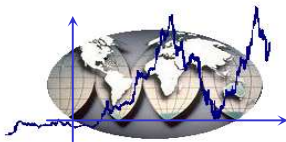
Средневзвешенное значение с НДС для блока с сан. узлом (округл.), руб./кв. м	108 326
Средневзвешенное значение с НДС блока общей площадью 114,8 кв.м. с сан. узлом (округл.), руб.	12 435 861
Средневзвешенное значение с НДС для блока 49,1 кв.м. с сан. узлом (округл.), руб./кв. м	112 747
Поправка на отсутствие санитарного узла	-3.30%
Средневзвешенное значение с НДС для блока 49,1 кв.м. без сан. узла (округл.), руб./кв. м	109 030
Средневзвешенное значение с НДС блока общей площадью 49,1 кв.м. без сан.узла (округл.), руб.	5 353 373
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. с НДС	17 789 234
Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. (округл) с НДС	17 789 000



10.2.6 Вывод о стоимости объекта оценки, рассчитанной методом капитализации по расчетным моделям

Справедливая (рыночная) стоимость нежилого помещения (часть здания) 1 196,9 кв.м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом количественных корректировок, на дату оценки, с учетом НДС, составляет (округленно):

17 789 000 (семнадцать миллионов семьсот восемьдесят девять тысяч) руб.



10.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным этапом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при использовании классических методов оценки. Стоимости, полученные в результате применения различных подходов, отличаются друг от друга.

На этапе согласования Оценщик сопоставляет полученные результаты и выносит суждение о значимости каждого из результатов (как обеспеченных надежной исходной информацией с учетом соответствия логики, лежащей в основе подхода, мотивациями потенциальных покупателей и продавцов, аналогичных оцениваемому объекту). На этом же этапе Оценщик определяется разумность полученного результата.

Выведение итоговой величины может осуществляться различными способами.

Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из полученных стоимостных показателей на весовой коэффициент. Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.

Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им подход или метод несет в себе часть истины.

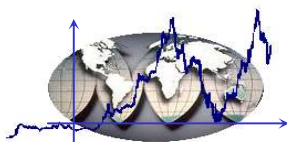
Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная в выбранном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта.

В рамках настоящего отчета справедливая (рыночная) стоимость Объекта определялась в рамках сравнительного и доходного подходов, каждый из которых несет часть истины (расхождение результатов составляет 27%). Поэтому итоговая (согласованная) стоимость, определяется первым способом.

Преимущества и недостатки каждого из подходов оценивались по 4-м критериям, по 4-х бальной шкале, по следующим критериям:

- Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в РФ принципам и стандартам оценки;
- Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основании которой проводился анализ;
- Способность подхода отразить действительные намерения покупателя/продавца и прочие реалии спроса/предложения;
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для оцениваемого объекта таких, как местоположение, локальное окружение, качество строительства и отделки.

Шкала:



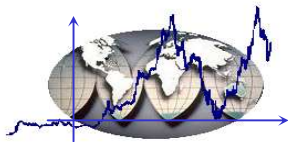
- 0 – подход не соответствует критерию;
1 – подход соответствует критерию в незначительной степени;
2 – подход соответствует критерию в существенной степени;
3 – подход полностью соответствует критерию.

Критерий	Затратный	Сравнительный	Доходный
Применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в РФ принципам и стандартам оценки	Не применялся	3	4
Комментарий	Сравнительный и доходный подходы в согласно утвердившимся в РФ принципам и стандартам оценки полностью и в равной степени применимы при оценке имущественных комплексов		
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основании которой проводился анализ	Не применялся	1	3
Комментарий	Проведя анализ адекватности, достоверности и достаточности информации, использованной при определении справедливой стоимости, а так же, учитывая анализ рыночной среды, представленный в настоящем Отчете, оценщик пришел к выводу, что: 1. Адекватность и достоверность информации, использованной при определении справедливой стоимости доходным подходом выше, так как рынок аренды коммерческих помещений развит лучше рынка продаж, поэтому объявления об аренде более оперативно учитывают текущие условия рынка; 2. Информация, использованная при определении справедливой стоимости различными подходами в равной степени достаточна для проведения обоснованных расчетов стоимости.		
Способность подхода отразить действительные намерения покупателя/продавца и прочие реалии спроса/предложения	Не применялся	1	3
Комментарий	Так как объект оценки представляет собой стандартные походяприносящие помещения, расположенные в административном здании, есть все основания считать, что доходный подход полностью отражает действительные намерения покупателя/продавца, в то время, как сравнительный подход для подобных объектов лишь в незначительной степени соответствует данному критерию.		
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для оцениваемого объекта таких, как местоположение, локальное окружение, качество строительства и отделки.	Не применялся	2	3
Комментарий	Сравнительный и доходный подходы в равной степени способны учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для оцениваемого объекта		
Сумма факторов по подходам	-	7	13
Общая сумма факторов	-	20	
Вес подхода	-	0,3	0,7
Результат по подходу с НДС, руб.		17 789 000	15 842 000
Согласованный результат с НДС, руб.		16 426 100	

Источник данных: расчеты оценщика

Таким образом, справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки с учетом стоимости имущественных прав пользования земельным участком (стоимость прав аренды), с учетом НДС округленно составляет:

16 426 100 (шестнадцать миллионов четыреста двадцать шесть тысяч сто) рублей.



11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Цель исследования:

Определение справедливой стоимости объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Определение справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости» (в действующей редакции), введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015г. №217н для целей составления отчетности Закрытого Паевого Инвестиционного Фонда Недвижимости «Инженер» и принятия управленческих решений.

Краткая информация об объекте оценки:

В целом объект оценки представляет собой офисный блок с отдельным входом с этажа, расположенный на последнем этаже административного здания. Помещение имеет собственный санитарный узел и мини-кухню. Однако помещение №12, не входящее в состав объекта оценки, является собственностью другого физического лица и условно делит функциональную часть объекта оценки на два обособленных блока: на блок без санузла и мини-кухни, расположенный справа от лестницы и блок с санитарным узлом и мини-кухней, расположенный слева от лестницы. Арендонепригодная часть объекта оценки составляет 970,8 кв.м. Здание, в котором расположен объект оценки, относится к классу С.

В арендопригодной площади выполнен качественный ремонт, т.е. состояние «готово к въезду». Собственник объекта оценки долгосрочные и краткосрочные договора аренды не заключал. Права (доля в праве) на земельный участок, относящийся к объекту оценки, не оформлены.

Методология:

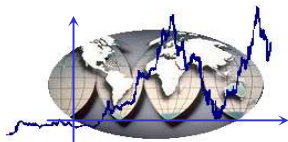
Согласно федеральному стандарту оценки (ФСО) №1 рассмотрена возможность применения трех подходов к оценке: затратного, сравнительного, доходного и методов в рамках каждого из подходов.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки осуществлялся сравнительным и доходным подходами.

В виду того, что оценка существующих параметров объекта в рамках сравнительного подхода проводилась по укрупненной шкале, при этом не анализировался параметр учета нефункциональной площади объекта оценки, рассчитать который по данным рынка не представляется возможным, результат сравнительного подхода при выведении итоговой стоимости объекта оценки не учитывался.

Справедливой стоимостью объекта оценки является результат, полученный по доходному подходу.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:



Наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в текущем использовании, а именно: объекта офисного назначения.

Итоговый вывод

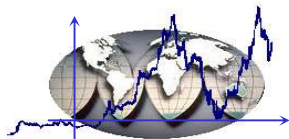
В результате анализа исходных данных и расчетов получена следующая величина справедливой стоимости объекта оценки, общей площадью 1196,9 кв. м по состоянию на 24 апреля 2017 г.:

Итоговая величина стоимости Объекта оценки с НДС, руб.	16 426 100
Итоговая величина стоимости Объекта оценки без НДС, руб.	13 920 424

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для заявленных целей, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

Кафтanova Ю.В.

Оценщик ООО «ИНСТИТУТ ФОНДОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»

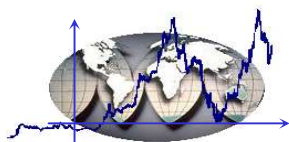


12. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ДРУГИЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

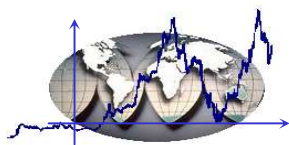
1. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, №2, №3, №7
3. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости».
4. Гражданский Кодекс РФ;
5. Земельный Кодекс РФ;
6. Налоговый Кодекс РФ;
7. «Оценка недвижимости» под ред. д.э.н. А.Г.Грязновой и д.э.н. М.А.Федотовой, М, Финансы и статистика, 2002г.;
8. Джек Фридман, Николас Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М.;
9. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзера, М.: Дело, 1998 г.;
10. Информация аналитических сайтов Интернета.

Источники информации:

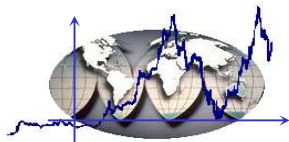
1. Устная и письменная информация, предоставленная Заказчиком;
2. Другая справочная и специальная литература, СМИ, базы данных в сети Интернет.



13. ПРИЛОЖЕНИЯ

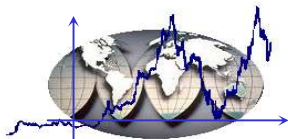


ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



Перечень информации, предоставленной Заказчиком:

1. свидетельство о государственной регистрации права от 25 мая 2012 года 77-АО № 059155;
2. кадастровый паспорт помещения от 10.02.2012г.;
3. выписка из технического паспорта на здание от 26.12.2007г., экспликация от 10.02.2012г.;
4. справка Заказчика о балансовой стоимости объекта оценки б/н от 24.04.2017г.



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Западное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2409/2 Литер -
по состоянию на 17.12.2007 г.

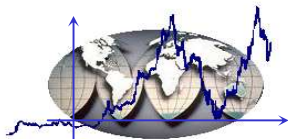
Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02104473		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		3-я Хорошёвская ул.	
Дом	2	Корп.	Строение
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	8221,5	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	панельные
лестничных клеток	-	Год постройки	1978
технического подполья	-	Этажность (без учета подземных этажей)	7
технического этажа	-	Подземных этажей	1
вент. камер	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1915,4
других помещений	-	Памятник архитектуры	нет
Площадь застройки (кв.м.)	1405	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	8221,5
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-		-



01 80 07 0095139



Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)			
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	230,8	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	230,8
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
20.04.2007г. N 8008843.

Начальник ТБТИ

Петрова С.Н.
Зам. начальника
Северо-Западного ТБТИ
Петрова Е.Л.

26.12.2007

Исполнитель

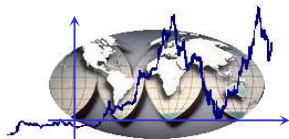
Шмыкова М.Ю.

26.12.2007

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Спирина Л.А.



М.П.



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 25 MAR 2012

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 23.04.2012 № К-1-ИН

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Инженер", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1196,9 кв.м, номера ин поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 - комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.3-я Хорошёвская, д.2, строен.1

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-03/063/2007-609

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
25 MAR 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-08/018/2012-434

Регистратор Н.А. ГЕРАСИМОВА

М.П.

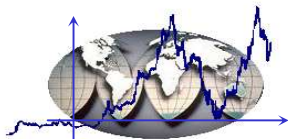
77-АО 059155

РФ

МОСКВА

12

12



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 10.02.2012
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2409/2 (02104473:0008)
1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 7
1.3. Общая площадь помещения 1196,9 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Западный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошево-Мневники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	3-я Хорошёвская
Номер дома	2	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 7: пом. I ком. 1-11, 13-15, 18, 19.
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.10. Примечание: дата обследования 09.07.2008
1.11. ГУП МосгорБТИ (Северо-Западное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № М-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северо-Западного БТИ



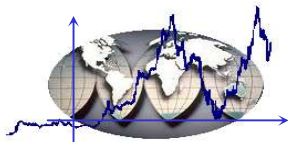
И.Г. Данисова
(подпись)

И.Г. Данисова
(инициалы, фамилия)

Елена Леонидовна
Зам. начальника
Северо-Западного БТИ



02 80 11 0059611



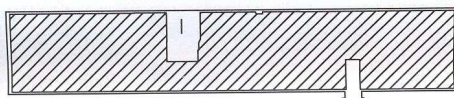
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 2409/2 (02104473 : 0008)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



 - помещение

Масштаб 1 : 1000

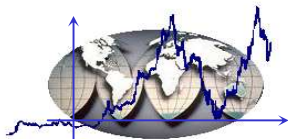
Начальник Северо-Западного ТБТИ



(подпись)

И. Г. АНИСИМОВА
Зам. начальника
Северо-Западного ТБТИ

И. Г. АНИСИМОВА
(инициалы, фамилия)

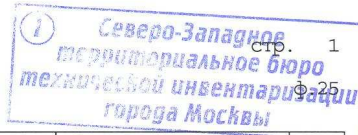


Северо-Западное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: 3-я Хорошёвская ул., 2, стр.1

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 9.07.2008



Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
7	1	отдел. маш. лифта	41,6		41,6	учрежд.			295
	2	кабинет	4,5	4,5		учрежд.			
	3	пом. подсобное	2,6		2,6	учрежд.			
	4	санузел	5,9		5,9	учрежд.			
	5	уборная	2,3		2,3	учрежд.			
	6	уборная	1,2		1,2	учрежд.			
	7	уборная	2,1		2,1	учрежд.			
	8	кабинет	21,4	21,4		учрежд.			
	9	кабинет	14,6	14,6		учрежд.			
	10	коридор	51,1		51,1	учрежд.			
	11	коридор	9,1		9,1	учрежд.			
	13	кабинет	27,6	27,6		учрежд.			
	14	кабинет	7,3	7,3		учрежд.			
	15	кабинет	14,2	14,2		учрежд.			
	18	лестница	20,6		20,6	учрежд.			
	19	служебное	970,8		970,8	учрежд.			
Итого			1196,9	89,6	1107,3				
---Нежилые помещения всего			1196,9	89,6	1107,3				
в т.ч. Учрежденческие			1196,9	89,6	1107,3				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
20.04.2007г. N 8008843.

Экспликация на 1 странице

10.02.2012 г.

Исполнитель

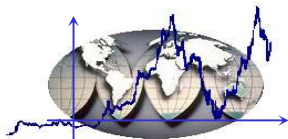
Мишуков С.А.

22 80 301415

Руководитель группы
Северо-Западного ТБТИ
Кулаков Е.В.



02 80 11 0059587



Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

Б/М от 24.04.2017

Генеральному директору
ООО «ИНСТИТУТ ФОНДОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ»
Гуревич Н. М.

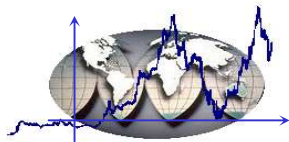
Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 10 к Договору №18/04/11-01 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 18.04.2011 г.

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость имущества, руб., без НДС
1.	Помещение, назначение: Нежилое, общая площадь 1 196,9 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 7, помещение 1 – комнаты с 1 по 11, с 13 по 15, 18, 19, адрес объекта: г. Москва, ул. Хорошёвская 3-я, д. 2, стр. 1, кадастровый/инвентарный номер 77-77-03/063/2007-609	13 951 695,00

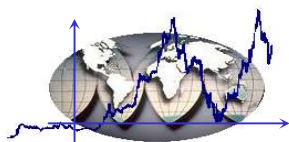
Генеральный директор



М.В. Ефимов



ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНСТИТУТ ФОНДОВЫХ
ИССЛЕДОВАНИЙ"**
(полное наименование российской организации)
и соответствует с учредительными документами)

О Г Р Н

1	0	2	7	7	3	9	0	1	2	5	3	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы № 6 по**
г. Москве
(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП

7	7	0	2	2	7	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	6	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

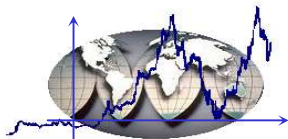
07 апреля 2008
(число, месяц, год)

Старший государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве

А. Ю. Антуфьева
(подпись, фамилия, инициалы)

МП

серия 77 №015575991



№ 72-10/2016(А)



29.08.2016 г.

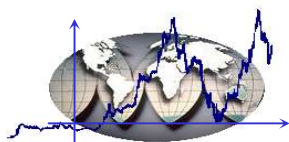
ПОЛИС

**страхования ответственности юридического лица, с которым
оценщик заключил трудовой договор**

Страховщик в соответствии с условиями Договора страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор от 29.08.2016 г. № 72-10/2016(А) (далее – «Договор») принял на страхование объект страхования, указанный в настоящем Полисе.

1. Страховщик	Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ» Лицензия от 03.07.2015 г. СИ № 0915 ул. Расковой, д.34, стр. 14, Москва, Россия, 127015 Телефон: (495) 721-12-21. Факс: (495) 788-57-20. E-mail: ic@skpari.ru ИНН 7704041020 БИК 044585413 Р/с 40701810900000000004 К/с 301018103000000000413 в «Нацинвестпромбанк» (АО), г. Москва
2. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «ИНСТИТУТ ФОНДОВЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ» 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, к. 2; КПП 770601001; ИНН 7702276193; Р/с 407028103000000004701 в «ТКБ» (ПАО), г. Москва; к/с 301018108000000000388 БИК 044525388; Тел: (495) 545 – 35-35
3. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском возникновения ответственности Страхователя, которая может наступить вследствие причинения вреда в результате нарушения договора на проведение оценки и (или) причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. В соответствии с условиями Договора застрахованной является ответственность Страхователя за причинение вреда Выгодоприобретателям в процессе осуществления оценки следующих объектов: - отдельных материальных объектов (вещей); - совокупности вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; - права требования, обязательства (долги); - работы, услуги, информацию; - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
4. Страховой случай	Возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) вред, причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Причинение вреда должно иметь место в течение срока действия договора страхования.
5. Страховая сумма	70 000 000,00 (Семьдесят миллионов) рублей.
6. Страховая премия	61 000,00 (Шестьдесят одна тысяча) рублей.
7. Срок действия договора страхования	С «03» сентября 2016 г. по «02» сентября 2017 г.
8. Особые условия	Условия Договора имеют преимущественную силу перед условиями настоящего Полиса.
СТРАХОВЩИК Генеральный директор Кудряков А.М.	СТРАХОВАТЕЛЬ Настоящий Полис получил. Генеральный директор Гуревич Н.М.

925676




**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

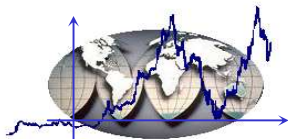
Оценщик:
Кафтанова Юлия Владимировна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4611 № 434876, выдан 30.08.2011г.
ОУФМС России по Московской обл. по городскому округу
Домодедово
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«11» января 2010г., регистрационный № 006236
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «21» ноября 2014 года.

Президент  С.А. Табакова

0018737 ✱



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-020153/17

«30» марта 2017 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1 Кафтанова Юлия Владимировна
Паспортные данные: 4611, 434876, ОУФМС России по Московской области по городскому округу Домодедово 30.08.2011г.
- 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 26.05.2016 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, заключаемому 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 «14» апреля 2017 года по «13» апреля 2018 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 10.000.000 (Десять миллионов) 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. 10.000 (Десять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 20.04.2017 г.
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.

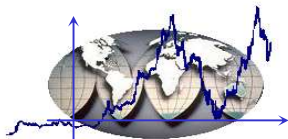
СТРАХОВАТЕЛЬ:
Кафтанова Юлия Владимировна

Страхователь: 

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5251412-3/16 от 18.11.2016г.)





Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 081 / 2008

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 233884

Настоящий диплом выдан Теребенко
(фамилия, имя, отчество)
Юлии Владимировне

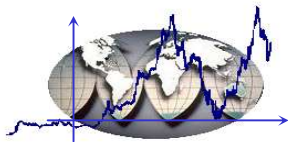
в том, что он(а) с 18 сентября 2007 по 30 мая 2008 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Программе (наименование
образовательного учреждения (подразделения) (наименование профессионального образования)
профессионального обучения
по программе (наименование профессионального образования)
инженерия (наименование профессионального образования)
(фамилия, имя, отчество)
Теребенко

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 мая 2008 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Теребенко
Юлии Владимировны (фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере инженерия
инженерия (наименование профессионального образования)
инженерия (наименование профессионального образования)

Город Москва 30 мая 2008

Директор государственной
аттестационной комиссии
(подпись)

М.П. Государственная
аттестационная комиссия



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА**

Кафтанов
фамилия
Сергей Иванович
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **11** » **октября 1962** г.
дата рождения
г. Домодедово, Московская область
место рождения

и
Терещенко
фамилия
Юлия Владимировна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« **27** » **июля 1984** г.
дата рождения
г. Домодедово, Московская область
место рождения

заключили брак **18.06.2011**
число, месяц, год (цифрами и прописью)
восемнадцатого июня две тысячи одиннадцатого года

о чем **2011** года **июня** месяца **18** числа
составлена запись акта о заключении брака № **433**

После заключения брака присвоены фамилии:
мужу **Кафтанов**
жене **Кафтанова**

Место государственной регистрации **Домодедовский отдел ЗАГС
Главного управления ЗАГС Московской области**
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « **18** » **июня 2011** г.

Руководитель органа записи актов гражданского состояния
 **Т.Н.Славкина**

Ш-ИК № 527341

Гознак, МПФ, Москва, 1998.

Всего прошито, прокумеровано

и скреплено печатью, 229

100 (сто двадцать девять) штук.

Генеральный директор

Гуревич Н.М.

