



**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ**

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел./факс: +7 (495) 411-49-24,
e-mail: interpromtek@interpromtek.ru, <http://www.interpromtek.ru>

ОТЧЕТ № 1-ТЮР-2017-6

Об оценке справедливой стоимости нежилых помещений (2 объекта), общей площадью 462,20 кв. м, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

Дата оценки (дата определения стоимости): 17.04.2017

Дата составления отчета: 17.04.2017

г. Москва, 2017 г.



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ИНТЕРПРОМТЕКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел./факс: +7 (495) 411-49-24,
e-mail: interpromtek@interpromtek.ru, <http://www.interpromtek.ru>



СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилые помещения (2 объекта), общей площадью 462,20 кв. м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»:

1. Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 13б, 1б Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739;
2. Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182.

Место расположения объекта оценки: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строение 64.

Вид права: общедолевая собственность.

Собственник объекта оценки, место нахождения, ИНН: Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Заказчики работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: АО УК «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.

Цели и задачи: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Назначение оценки: определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.

Балансовая стоимость: нет данных.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Существующие ограничения (обременения) права: общедолевая собственность.

Основание для проведения оценки: Задание № 1-ТЮР-2017-6 от 14.04.2017 к Договору № 1-ТЮР от 21.10.2014 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный».

Дата оценки (дата определения стоимости): 17.04.2017.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 17.04.2017.

Период проведения работ по оценке: 14.04.2017 – 17.04.2017 гг.

Дата составления отчета: 17.04.2017.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2017-6.

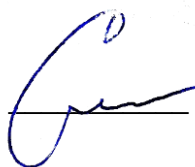
Место проведения оценки: г. Москва.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, без учета НДС:

№ п/п	Объект права, местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 136, 16 Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739	316,20	23 366 000
2	Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182	146,00	10 789 000
Итого		462,20	34 155 000

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения

 Столбецов С.Д.

СОДЕРЖАНИЕ

СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	2
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	9
1.4. Допущения и ограничительные условия	9
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.6. Используемая терминология	11
1.7. Последовательность определения стоимости Объекта	13
1.8. Положение об ответственности	14
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	14
2.1. Общая характеристика Объекта оценки	14
2.2. Описание юридических прав	17
2.3. Заключение по анализу Объекта оценки	17
2.4. Анализ достаточности и достоверности информации	17
2.5. Процесс оценки	18
3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы 2016	20
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта недвижимости	25
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	26
4.1. Методика расчета	26
4.2. Затратный подход	26
4.2.2. Расчет затрат на воспроизводство/замещение Объекта	27
4.2.3. Расчет износа и стоимости замещения улучшений	28
4.2.4. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по затратному подходу	31
4.3. Сравнительный подход	32
4.4. Доходный подход	36
4.4.1. Анализ доходов и расходов	36
4.4.2. Ставка дисконтирования	39
4.4.3. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период	41
4.4.4. Фактор текущей стоимости	42
4.4.5. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по доходному подходу	43
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	47
5.1. Заявление о соответствии	49
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
1. Правовая информация	52
2. Методическая информация	52
3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)	59

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилые помещения (2 объекта), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный».
Объект оценки	Нежилые помещения (2 объекта), расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный».
Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	
о имущественных правах	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Источник: Свидетельства о государственной регистрации прав.
об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано.
о физических свойствах объекта оценки	Описание объекта оценки приведено в таблице 2.1.-1 настоящего Отчета. Источник: ✓ Свидетельства о государственной регистрации прав. ✓ Технические паспорта БТИ. ✓ Акт итоговой проверки при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства. ✓ Заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации. ✓ Кадастровые паспорта помещений. ✓ Экспликации к кадастровым паспортам.
об износе	Физический износ по сроку службы 19%.
об устареваниях	Физический износ по сроку службы 19%.
Текущее использование	На дату проведения оценки, оцениваемые помещения используется по прямому назначению – офисные помещения.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
В ходе выполнения оценочного задания (на основании Договора на оказание услуг по оценке работа включала установление количественных и качественных характеристик объекта, анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки, анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, выбор методологии проведения оценки, расчет справедливой стоимости объекта оценки, составление настоящего Отчета.	
Согласно п. 20 ФСО № 1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.	
Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.	

Согласно п. 14 ФСО № 3: «В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов».	
В процессе работы оценщик, руководствуясь методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению справедливой стоимости объекта оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.	
Доходный подход (ФСО-1 п.21)	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Затратный подход (ФСО-1 п.23)	Не применялся. Обоснованные причины в отказе, содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (руб.), (без учета НДС):	
Результат оценки затратным подходом, руб. без учета НДС	Не применялся
Результат оценки доходным подходом, руб. без учета НДС	36 013 700,00
Результат оценки сравнительным подходом, руб. без учета НДС	32 295 301,00
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС (ФСО-1 п.27)	34 155 000,00

1.2. Задание на оценку

Заказчик оценки	Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион – Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.
Объект оценки	Нежилые помещения (2 объекта), общей площадью 462,20 кв. м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»: 1. Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 136, 16 Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739; 2. Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион - Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цели оценки:	Определение Справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.
Определение вида оцениваемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам

Отчет № 1-ТЮР-2017-6 справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2017 г.

	наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).
Используемые в Отчете стандарты оценки	Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS); Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО): ✓ ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); ✓ ССО РОО 2-01-2015. Справедливая стоимость как база оценки; ✓ ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке; ✓ ССО РОО 2-05-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества.
Дата определения стоимости	17.04.2017
Срок проведения оценки	14.04.2017 – 17.04.2017
Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка	1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным. 3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. 4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. 5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 6. Мнение Оценщика относительно Справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на Справедливую ситуацию, а, следовательно, и на Справедливую стоимость объекта оценки. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно Справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете. 8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина Справедливой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона. 9. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда. 10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

	11. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика. 12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления. 13. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. 14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 15. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
Форма Отчета и объем исследования	Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы: ✓ основные факты и выводы; ✓ задание на оценку; ✓ сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; ✓ допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки; ✓ применяемые стандарты оценочной деятельности ✓ описание объекта оценки; ✓ анализ рынка объекта оценки; ✓ описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; ✓ согласование результатов.
Специалист (Оценщик), осуществляющий оценку Объекта оценки	Столбецов Сергей Дмитриевич Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003113 от 22 января 2008 года; страхование гражданской ответственности – страховой полис № 433-087219/13, выдан Открытым страховым акционерным обществом «ИНГОССТРАХ». Срок действия Договора страхования с 01 января 2016 г. по 31 декабря 2016 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 11 лет. Степень участия в проекте: проведение расчетов, составление заключения.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки (организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер (далее — ОГРН), дата присвоения ОГРН, Место нахождения	АО УК «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.
Сведения об Оценщиках	Исполнитель: Закрытое акционерное общество «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг» в лице генерального директора Мосолкина Д.В. Юридический и фактический адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 46/2 стр. 1. ИНН 7701751262, КПП 770101001, Р/с 40702810538290112688 в Сбербанке России ОАО Стромьинское ОСБ 5281, К/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОГРН 1077761768688 от 29.06.2009. Сведения об Оценщиках. При проведении оценки в качестве эксперта — оценщика выступал: Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем — Столбецов Сергей Дмитриевич. Членство в СРО — член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003113 от 22 января 2008 года; страхование гражданской ответственности — страховой полис № 433-087219/13, выдан Открытым страховым акционерным обществом «ИНГОССТРАХ». Срок действия Договора страхования с 01 апреля 2016 г. по 31 декабря 2016 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж работы в оценочной деятельности — 12 лет. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. ФСО-3, п.3в	Иные специалисты не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия

Оценка справедливой стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.

5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта оценки.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете.
8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина справедливой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
9. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
11. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
13. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
15. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);

2. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года.
3. Свод стандартов оценки ССО РОО-2015:
 - ✓ ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
 - ✓ ССО РОО 2-01-2015. Справедливая стоимость как база оценки;
 - ✓ ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке;
 - ✓ ССО РОО 2-05-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества.

1.6. Используемая терминология

№ п/п	Термины и определения	Источник
1.	Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i>.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5
2.	Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая их сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4
3.	Стоимость – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5
4.	Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2

№ п/п	Термины и определения	Источник
5.	Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства (reproduction cost) – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)
6.	Затраты воспроизводства (reproduction cost) – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11
7.	Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3
8.	Недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1
9.	Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2
10.	Наиболее эффективное использование («наивысшее и наилучшее») – определяется как 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.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3

№ п/п	Термины и определения	Источник
11.	Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей <i>базой оценки</i> , оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин подход к оценке (или метод) означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число подходов к оценке , применяя экономический принцип замещения , в котором используются рыночные данные.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2
12.	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.	ФСО № 1, пункт 15
13.	Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 13
14.	Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	ФСО № 1, пункт 14
15.	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.	ФСО № 1, пункт 6
16.	Отчет об оценке. Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости.	ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5
17.	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 8

1.7. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка справедливой стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
2. *Визуальное освидетельствование объекта оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *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 объектам.
5. *Применение стандартных процедур расчета справедливой стоимости объекта.*
6. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты

расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) справедливой стоимости объекта.

1.8. Положение об ответственности

Настоящий Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Оценщик, принимавший участие в выполнении настоящего Отчета, является членом саморегулируемой организации оценщиков, и полностью соответствует профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. № 37.

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения



Столбецов С.Д.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Общая характеристика объекта оценки

Объектом оценки в настоящем Отчете являются нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64.

Право на земельный участок – не оформлено.

Объект оценки расположен в БЦ «Виктория Плаза».

Комплекс представляет собой современное 10-ти этажное здание с цоколем, колонно-ригельной системы, панорамным остеклением и вентилируемым фасадом, общей площадью 27 000 кв.м.

Офисные помещения расположены с 1-го по 10-ый этажи. Общая площадь офисов составляет 21 700 кв. м.

В помещениях выполнена высококачественная отделка. Полы – керамогранит в местах общего пользования, в офисных помещениях – ламинат. Стены – оштукатурены и окрашены, потолки – подвесные фирмы «Армстронг».

Санузлы общего пользования в коридорах. Полы и стены облицованы высококачественной плиткой. Потолки – подвесные реечные со встроенными в них источниками света.

В комплексе функционируют 4 современных лифта немецкой фирмы «Thyssen Krupp» грузоподъемностью 1 000 кг каждый и 1 грузовой лифт, имеющие непосредственную связь с входными группами и лобби 1-го этажа.

Все офисные помещения и зоны общего пользования оборудованы системой центрального кондиционирования, позволяющей создать комфортные условия для каждого помещения.

Парковка перед зданием отсутствует. По улице перед зданием проходят трамвайные пути.

Внутри двора здания имеется парковка на минимальное количество машиномест (1 машиноместо на 200 кв. м. офисных площадей).

На первом этаже расположена входящая группа. Вестибюль отделан керамогранитом (пол, частично стены), имеет лифтовую зону, пункт охраны, стол информации, оснащен видеонаблюдением.

Подвальное помещение не отремонтировано, нет перегородок, отделка отсутствует полностью. Используется как склад для строительных материалов. По потолку проходят

Отчет № 1-ТЮР-2017-6 справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2017 г.

вентиляционные короба и различные коммуникации. Стены изготовлены из различных материалов, от монолитного бетона до пеноблоков и кирпичей, которые в свою очередь не оштукатурены. Полы грубо залиты бетоном, стяжки нет. Помещение полностью состоит из опорных основ здания и частично поделено на два уровня.

Перечень оцениваемых помещений представлен в таблице 2.1-1.

Таблица 2.1-1. Перечень оцениваемых помещений

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь оцениваемого помещения, кв.м.	Строительный объем, куб.м.
1	Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 136, 16 Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739	316,20	1 087,73
2	Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182	146,00	502,24
ИТОГО:		462,20	1 589,97

Комментарии к таблице 2.1-1:

1. Общая площадь помещений определена по данным Свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и кадастровых паспортов БТИ.
2. Строительный объем помещений определен на основе СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения (Актуализированная редакция СНиП 2.08.02-89).

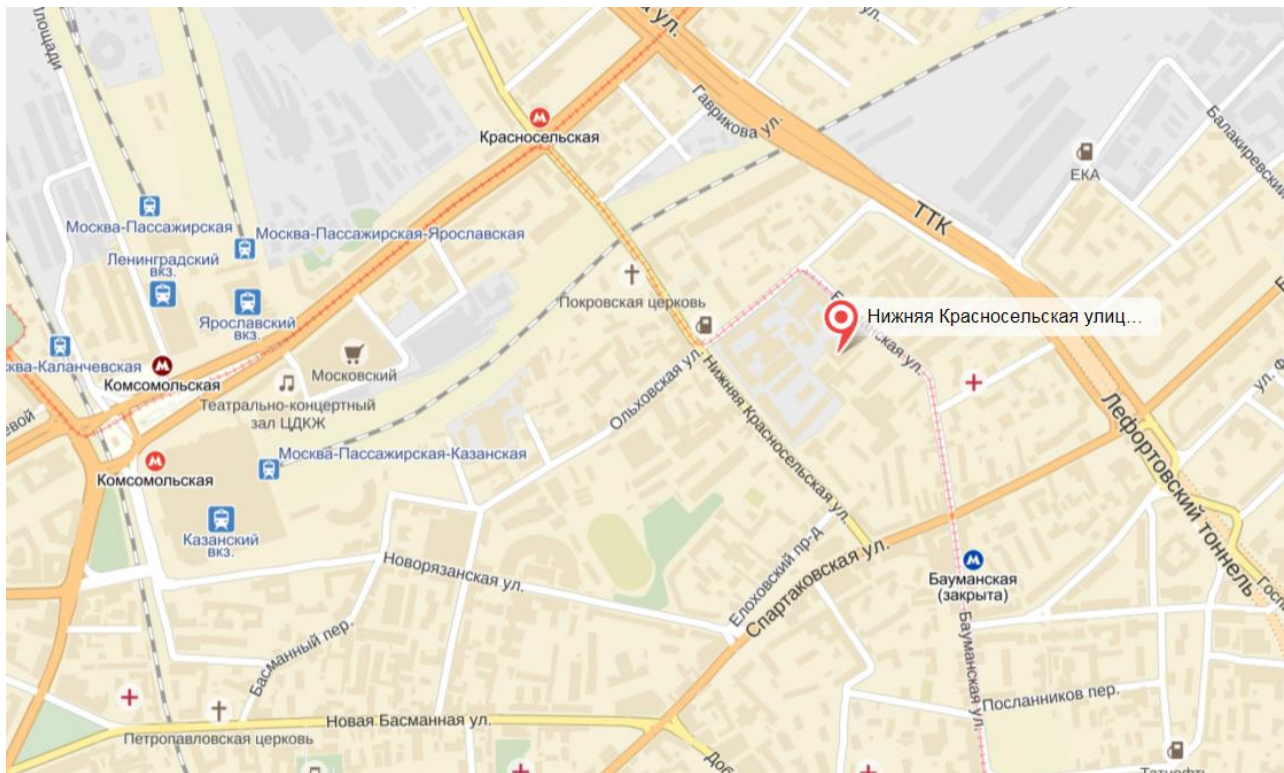
Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки $\pm 0,00$ (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей, куполов и др. начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями на вечномерзлых грунтах.

Таблица 2.1-2. Анализ местоположения

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
Общая характеристика местоположения	
1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Объект оценки расположен в Центральном административном округе г. Москвы.
2. ПОЛНОТА ЗАСТРОЙКИ	Высокая.
Описание непосредственного окружения	
1. ТИП ЗАСТРОЙКИ ОКРУЖЕНИЯ	Район расположения объекта оценки характеризуется жилой и административной застройкой.
Транспортная доступность	
1. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Ближайшая станция метро от оцениваемых помещений - «Бауманская».
2. ВИДЫ ТРАНСПОРТА.	Доступ к объекту оценки осуществляется на индивидуальном автомобильном транспорте, а также общественным транспортом
Состояние окружающей среды	
1. ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
2. УРОВЕНЬ ШУМА	Уровень шума - в пределах допустимого.
3. ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА	Высокая
4. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ: - ОЗЕЛЕНЕНИЕ - ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ - АВТОСТОЯНКИ	Озеленение соответствует норме; Асфальтное покрытие хорошее; Возможность парковки у здания ограничена. Есть внутренняя парковка (1 машиноместо на 200 кв. м. офисных площадей).
Основные выводы	
1. Использование помещений в качестве офисных выбрано оптимально.	
2. Объект оценки имеет хорошую транспортную доступность с точки зрения индивидуальных владельцев автотранспорта и общественного транспорта.	
3. Экологическая обстановка благоприятна для функционирования всех типов площадей.	
4. Местоположение объекта недвижимости привлекательно для размещения административного здания.	

Схема 2.1-1. Расположение объекта оценки на карте г. Москвы



2.2. Описание юридических прав

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

1. Оцениваемый объект принадлежит на правах общей долевой собственности, что подтверждено Свидетельствами о государственной регистрации прав собственности.
2. Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

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

Согласно Гражданскому кодексу РФ (Часть 1, статья 209) 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 охраняемые законом 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 способом.

2.3. Заключение по анализу объекта оценки

Все недвижимое имущество зарегистрировано в установленном порядке и, как следствие, пригодно для целей указанных в настоящем Отчете.

2.4. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Анализ достаточности и достоверности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Использованная при расчетах справедливой стоимости информация является достоверной, данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщиком произведена проверка используемых в расчетах данных, и он подтверждает, что вся используемая информация точна и что условия продажи совместимы с требованиями, соответствующими справедливой стоимости.

2.5. Процесс оценки

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

3 этап. Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки
- 3.2. Юридическое описание объекта оценки
- 3.3. Физические характеристики и местоположение
- 3.4. Экономическая информация
- 3.5. Проверка достоверности информации

3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования

4.2. Физическая осуществимость

4.3. Экономическая целесообразность

4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

5 этап. Расчет справедливой стоимости объекта

5.1. Описание процедуры оценки

5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.

5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов

5.4. Определение справедливой стоимости

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости

6.2. Выведение итоговой величины справедливой стоимости

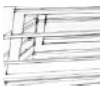
7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы 2016



Источ



10 000 —
200'

Источник: I

в 2017 г.
ных для
можно о.

3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования», применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неперенными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости пригорода и проведя анализ ближайшего окружения объекта оценки, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.

Иными словами, под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Согласно ФСО-7 п. 16, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Согласно ФСО-7 п. 20, справедливая стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта.

Учитывая вышесказанное, Оценщик, рассматривал разрешенное использование объекта оценки исходя из его допустимого использования на дату оценки и фактического способа освоения - под офисные помещения.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Методика расчета

Оценка справедливой стоимости имущества базируется на использовании трех основных подходов: доходного, затратного и сравнительного анализа продаж. Каждый из подходов предполагает применение своих специфических методов и приемов, а также требует соблюдения особых условий, наличия достаточных факторов. Информация, используемая в том или ином подходе, отражает либо настоящее положение фирмы, либо ее прошлые достижения, либо ожидаемые в будущем доходы. Поэтому взвешенный результат, полученный на основе всех трех подходов, является наиболее обоснованным и объективным.

Сравнительный (рыночный) подход особенно эффективен в случае существования активного рынка продаж сопоставимых объектов имущества. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как для применения данного подхода необходимо собрать достоверную информацию о недавних продажах сопоставимых объектов. Эти данные включают: физические характеристики, техническое состояние, время продажи, условия продажи и финансирования. Действенность такого подхода снижается, если сделок было мало и моменты их совершения и оценки разделяет продолжительный период. Метод основан на применении принципа замещения. Для сравнения выбираются аналогичные с оцениваемым объекты. Если между ними существуют различия, проводится соответствующая корректировка данных. Возможны различные формы реализации рыночного подхода: метод общего уровня цен, общей группировки, парной группировки и др.

Затратный подход рассматривает стоимость имущества с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость имущества вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует справедливой стоимости. Затратный подход может быть реализован в виде нескольких методов, базирующихся на определении затрат на воспроизводство/замещение объекта и учета физического износа и различного рода устареваний, имеющихся у объекта оценки.

Доходный подход основывается на доходе как основном факторе, определяющем величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его справедливой стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Доходный подход – это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования имущества и возможной дальнейшей его продажи. При этом подходе исследуют возможные потоки дохода от эксплуатации объекта, выбирают приемлемую норму капитализации или доходности и вычисляют размер инвестиций, оправданный для получения такого потока дохода. Таким образом, определяется одна из возможных величин справедливой стоимости объекта.

4.2. Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется строительство (создание) аналогичного по назначению и качеству объекта.

В соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО-1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 254 от 20 июля 2007 года, **затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату

оценки; **затратами на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Процедура оценки справедливой стоимости затратным подходом включает следующие шаги:

1. Определение стоимости приобретения прав на земельный участок.
2. Определение затрат на воспроизводство/замещение без учета износа улучшений находящихся на участках;
3. Определение величины фактического (накопленного) износа;
4. Вычитание величины фактического износа из затрат на воспроизводство/замещение без учета износа улучшений и определение стоимости замещения объекта оценки;
5. Определение справедливой стоимости объекта по затратному подходу путем сложения стоимости приобретения права на земельный участок с величиной стоимости замещения объекта.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью офисного здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного офисного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Оценщикам не известны случаи приобретения офисного помещения, когда покупатель-частное лицо приобретал такое помещение в административном здании путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемого помещения.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Однако, при оценке справедливой стоимости помещений в рамках доходного подхода необходимы показатели, которые рассчитываются в рамках затратного подхода.

Учитывая вышесказанное, Оценщик произвел расчет затрат на воспроизводство/замещение оцениваемых помещений, но отказался от использования затратного подхода при определении итоговой стоимости оцениваемых помещений.

4.2.2. Расчет затрат на воспроизводство/замещение объекта

При определении затрат на воспроизводство/замещение улучшений используются удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен на единицу строительного объема, а также индексы изменения стоимости строительства для пересчета этих показателей в уровень текущих цен. Основная формула расчета:

$$ЗВС = УП \times V \times И_{уп-04.2017} \times Кз, \text{ где:}$$

ЗВС – затраты на воспроизводство/замещение, руб.;

УП – затраты на воспроизводство/замещение единицы строительного объема объекта-аналога в ценах базового периода, руб. Определены на основе данных справочника Ко-Инвест «Общественные здания», 2011 г.

V – строительный объем;

I _{уп-04.2017} – индекс пересчета стоимости строительства из цен базового периода в цены апреля 2017 г.;

K_з – коэффициент, учитывающий коммерческую прибыль (прибыль застройщика).

Пп – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов (www.prooценка.ru).

Согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2014), прибыль предпринимателя для объектов, аналогичных оцениваемым составляет 23%.

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Количество значений	Частота
ПП предпринимателя при инвестициях в строительство офисно-торговых объектов (прибыль девелопера)	23%	10%	40%	157	81%

Индекс пересчета с уровня цен 2011 года на апрель 2017 года определен на основе данных интернет-сайта: <http://www.fedstat.ru/>, как «Индексы цен производителей в строительстве (Строительство)».

4.2.3. Расчет износа и стоимости замещения улучшений

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Выделяют следующие методы расчета физического износа объектов недвижимости:

- стоимостной;
- метод срока жизни;

- нормативный.

Стоимостной метод определения физического износа

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Определение физического износа зданий методом срока жизни

Общий накопленный износ здания с точки зрения основных оценочных понятий находится в определенном соотношении с эффективным возрастом здания и сроком экономической жизни. Это соотношение можно выразить формулой:

$$И(\%) = (ЭВ / ФЖ) * 100 = (ЭВ / (ЭВ + ОСФЖ)) * 100, \text{ где}$$

И(%) – физический износ в процентах;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни объекта.

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Нормативный метод расчета физического износа

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Нормативный метод расчета физического износа производится на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р). Физический износ здания определяется по формуле:

$$И_{\text{физ}} = \left[\sum_{i=1}^n И_i * L_i \right], \text{ где}$$

И_{физ} – физический износ помещений, руб.;

И_i – физический износ i-го конструктивного элемента, (%);

L_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания, %.

n – количество конструктивных элементов в здании.

В настоящем отчете физический износ оцениваемых помещений определялся нормативным методом.

Признаками **функционального износа** объектов недвижимости, как правило, являются несоответствия его объемно-планировочного и/или конструктивного решений современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

В рамках настоящей работы функциональный износ не выявлен.

Внешний (экономический) износ представляет собой обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитуты на определенное использование

недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры, законодательных решений в области налогообложения и т.п.

В рамках настоящей работы внешний износ не выявлен.

Величину стоимости замещения определяют по формуле:

$$СЗ = ЗВС \times (1 - И_{\text{физ}}) \times (1 - И_{\text{фун}}) \times (1 - И_{\text{экон}}), \text{ где:}$$

СЗ – стоимость замещения объекта;

ЗВС – затраты на воспроизводство/замещение объекта;

И_{физ} – физический износ, %;

И_{фун} – функциональный износ, %;

И_{экон} – экономический износ, %.

4.2.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по затратному подходу

Таблица 4.2.4-1. Расчет стоимости замещения помещений по затратному подходу

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь оцениваемого помещения, кв.м.	Наименование аналога	Строительный объем, куб.м.	Единичная расценка в ценах на 01.01.2011 г., руб. / м. куб.	Поправочный коэффициент на разницу в площади	Индекс перехода от цен 01.01.2011 г. к ценам 04.2017 г.	ПП	Затраты на замещение/воспроизводство без учета износа, руб. (без учета НДС)	Накопленный износ, %	Затраты на замещение/воспроизводство, руб. (без учета НДС)
1	Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 13б, 16 Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739	316,20	Офисы 5-11 этажей, высота этажа до 3,5 м	1 087,73	16 021,00	0,86	4,974	1,23	91 689 598	19%	74 268 574
2	Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182	146,00		502,24	16 021,00	0,86	4,974	1,23	42 336 043	19%	34 292 195
ИТОГО:		462,20		1 589,97					134 025 641		108 560 769

4.3. Сравнительный подход

При оценке недвижимости сравнительным подходом была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости.

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, по данным Интернет-сайтов, риэлтерских фирм и периодических изданий.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место нахождения.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Для оцениваемых объектов в результате анализа рынка недвижимости отобраны объекты-аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 кв. м общей площади помещений.

Таблица 5.3-1. Описание объектов – аналогов для оцениваемых помещений

№ п/п	Назначение	Местоположение	Площадь объекта, кв.м.	Цена предложения, руб. (без учета НДС)	Дополнительная информация	Источник информации	Контактная информация
1	Офисное	м. Электrozаводская, 1-ая ул. Синичкина	60	81 356	Бизнес-центр кл. В. От метро 10 мин. пешком. Свободная планировка, Панорамное остекление, при строительстве и отделке применяются высококачественные и современные материалы и технологии, офисы от 60 кв.м. Хорошее состояние.	http://www.apexrealty.ru/view.php?id=14612	(910) 405-31-80, (495) 609-68-16 Лилия Владимировна
2	Офисное	м. Бауманская, ул. Бауманская	52	93 986	Продажа помещения в бизнес-центре, все коммуникации, телефон, интернет, подземный паркинг, охрана. Цокольный этаж. Отличное состояние.	http://kre.ru/offers/comsell/5830/	(495) 956 77 99
3	Офисное	м. Электrozаводская ая, Барабанный пер.	600	88 112	Лот 5792 Продажа коммерческой недвижимости Район: Восточный АО Электrozаводская Площадь м²: от 46.00 до 600.00 Цена за м²: от 103 972 руб. Цена: от 4 782 707 руб .до 7 971 179 руб Описание объекта Класс помещения В Отделка С отделкой Тип здания Бизнес-центр Год постройки 2006 г. Количество этажей 2-4 этажа Конструкция здания Кирпич Перекрытия этажей Ж/б Технические параметры Окна и двери Обычные окна Вентиляция и кондиционирование Приточно-вытяжная вентиляция, сплит-система кондиционирования Коммуникации Центральные, коммерческий провайдер «Имман конект» Инфраструктура Охрана и безопасность Система охранной и пожарной сигнализации, система контроля доступа в здание Парковка Наземная парковка (1м/м –5000 руб/мес)	http://www.kre.ru/offers/comsell/5792/	(495) 956-37-97
4	Офисное	м. Семеновская, Ткацкая улица, 17	836	86 164	Москва, Ткацкая улица, 17 Семеновская характеристики бизнес-центра Местоположение округ ВАО район Соколиная гора метро Семеновская от метро 7 мин пешком налоговая инспекция № 19 Технические параметры класс В этажность 2 общая площадь 1228 год постройки 1905 Инженерные системы вентиляция естественная кондиционирование возможность установки описание бизнес-центра «Ткацкая 17» Бизнес-центр «Ткацкая 17» расположен по адресу Москва, Ткацкая улица, 17 в районе Соколиная гора, ВАО. До ближайшей от бизнес-центра станции метро - Семеновская - ходьбы. Здание общей площадью 1228 кв.м было построено в 1905 году. В бизнес-центре «Ткацкая 17» собственник предлагает офисные помещения от 836 кв.м.	http://fortexgroup.ru/bc/tkatskaya-17/	7 495 995-08-77

За единицу сравнения принята цена за 1 кв. м общей площади помещений. Расчет поправок цен аналогов проведен на рыночные условия, дату предложения, уторгование, расположения, функциональное назначение, масштаб, физическое состояние.

Все предложения по оцениваемым объектам-аналогам содержат налог на добавленную стоимость. Учитывая данный факт, Оценщик скорректировал цены предложений на ставку налога на добавленную стоимость (18%).

Стоимость оцениваемых помещений была рассчитана путём умножения полученной стоимости 1 кв. м на площадь всего объекта.

Результаты расчетов приведены в таблице 5.3-2.

Таблица 5.3-2. Расчет справедливой стоимости 1 кв.м. оцениваемых помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Стоимость предложения с учетом стоимости прав на земельный участок, руб./кв.м. (без учета НДС)		81 356	93 986	88 112	86 164
Рыночные условия (дата продажи)	Апрель 2017	Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017
Корректировка на рыночные условия, %		-6%	-6%	-6%	-6%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		76 475	88 347	82 825	80 994
Корректировка на торг, %		-9%	-9%	-9%	-9%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		69 592	80 396	75 371	73 705
Место нахождения	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64	м. Электrozаводская, 1-ая ул. Синичкина	м. Бауманская, ул. Бауманская	м. Электrozаводская, Барабанный пер.	м. Семеновская, Ткацкая улица, 17
Корректировка на расположение, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		69 592	80 396	75 371	73 705
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	462,20	60	52	600	836
Степенная регрессия по площади	1 639,3	1 872,6	1 888,7	1 630,9	1 598,8
Корректировка на масштаб, тип объекта, %		-14%	-15%	1%	2%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		59 849	68 337	76 125	75 179
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		59 849	68 337	76 125	75 179
Справедливая стоимость помещений, с учетом прав на земельный участок, руб. / кв.м. (без учета НДС)		69 873			

Комментарий к таблице 5.3-2:

1. *Корректировка на земельный участок* принята равной нулю, так как плотность застройки сравниваемых аналогов схожа.
2. *Корректировка на дату предложения (рыночные условия)* определена на основе аналитических данных интернет-сайта: www.blackwood.ru.
3. *Корректировка на торг.* Анализ рынка купли-продажи коммерческой недвижимости показал, что на дату проведения оценки существует тенденция продавцов на завышение цены предложения, что вызывает необходимость ее корректировки с учетом торга продавца и покупателя. Корректировка на торг определена на основе

«Справочник оценщика недвижимости», авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Нижний Новгород, 2014 г.

4. Корректировка на общую площадь.

Величина корректировки на общую площадь определена на основе исследовательских материалов кандидата технических наук Яскевича Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб» на основе степенной зависимости.



Введение остальных корректировок не требуется, так как по этим характеристикам объекты-аналоги и оцениваемые помещения схожи.

Справедливая стоимость 1 кв.м. объекта оценки с учетом стоимости прав на земельный участок, без учета НДС, рассчитана как среднеарифметическое значение скорректированных стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов.

Таблица 5.3-3. Результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Объект права, местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб. кв.м., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 136, 16 Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739	316,20	69 873,00	22 093 842,60
2	Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182	146,00	69 873,00	10 201 458,00
Итого		462,20		32 295 300,60

4.4. Доходный подход

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Подход к оценке объекта недвижимости с точки зрения его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что справедливая стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдачи ее в аренду).

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить справедливую стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

В проводимой оценке был выбран метод дисконтированного денежного потока.

Процедура расчетов методом дисконтированного денежного потока:

1. На первом этапе прогнозируется поток доходов от объекта оценки.
2. Далее определяется остаточная стоимость в постпрогнозный период.
3. Рассчитывается ставка дисконтирования.
4. Спрогнозированный поток доходов и остаточная стоимость приводятся к текущему моменту времени при помощи ставки дисконтирования.
5. Справедливая стоимость будет складываться из текущих стоимостей будущих доходов и остаточной стоимости.

Ниже представлено обоснование использованных прогнозов доходов и расходов, анализ ставки дисконтирования, а также других предположений, реализованных в доходном подходе.

4.4.1. Анализ доходов и расходов

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта оценки при полном использовании (без учета потерь и расходов). Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где}$$

C_a – годовая арендная ставка за 1 кв. м;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки в качестве объектов-аналогов подбирались предлагаемые в аренду офисные помещения.

В результате исследования рынка аренды было выявлено 4 объекта-аналога. Выбор объектов-аналогов производился, исходя из их функционального назначения и места нахождения.

Исполнителем в целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и объекта оценки применялись корректировки. Перечень корректировок и их численные значения назначены экспертно.

Расчет арендных ставок для оцениваемых помещений представлен в таблице 4.4.1-2.

Таблица 4.4.1-1. Данные о предложениях по аренде офисных помещений

№ п./п.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Местоположение объекта	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64	м. Бауманская, Бакунинская ул.	м. Семеновская, 3 мин. пешком, ул.Б. Семеновская, 40	м. Бауманская, Балакиревский пер.	м.Бауманская, ул. Фридриха Энгельса
Цена предложения, руб./кв.м. в год, без учета НДС, КУ и ЭР		13 559	12 336	14 052	13 674
Дата предложения		Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017
Общая площадь, кв.м.	342,5 - 760	38-150	104,70	64-114	87,00
Дополнительная информация		Бизнес-центр кл. В. От метро 10 мин. пешком. Внутреннее пространство поделено на кабинеты и блоки, в которые проведены линии скоростного интернета, предоставляемого коммерческим провайдером.	Площадь 104.7 м2 Цена 1 158 руб. за кв.м. в год Цена 121 241 руб. Тип объекта Бизнес-центр Тип предложения Офис Местоположение Москва Метро Семеновская Административный округ ВАО Адрес Б.Семеновская, 40 Показать на карте Описание объекта. Аренда от Собственника! Площадь блока удобно разделена на 3 кабинета.	Сдается в аренду офисное помещение в БЦ кл. В+ 67 м2 - на 1-м эт. адм.здания, из 2-х комнат; 78 м2 - на 2-м эт., из 2-х комнат, мини кухня, с/у; 114 м2 - на 2-м этаже, из 4-х комнат, мини кухня, с/у. Помещения в рабочем состоянии, предост. юр. адрес. Проходн. система. В аренд. ставку входит все, кроме тел. и уборки	В БЦ класса "В+", в цоколе с окнами, сдается офисный блок на 4 кабинета. Есть телефон, интернет, кондиционеры, охрана, парковка. Так же, в том же здании, на 2-ом этаже, сдается офисный блок на 3 кабинета, общей площадью 87кв.м. В стоимость аренды включен НДС
Источник информации		http://www.apexrealty.ru/view.php?id=15059	http://www.knm.ru/catalog/21658/	http://www.realestate.ru/officerentinfo.aspx?id=20954	http://www.realestate.ru/officerentinfo.aspx?id=20888
Контактная информация		(926) 505-5055; (495) 609-6816 Орлова Оксана	7 (495) 66-333-11	(495) 974-22-54 Роял Риэлти	(495) 974-22-54 Роял Риэлти

Таблица 4.4.1-2. Расчет среднего значения ставки арендной платы для офисных помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Годовая арендная плата, руб./ кв. м / год, без учета НДС, КУ и ЭР		13 559	12 336	14 052	13 674
Рыночные условия (дата предложения)	Апрель 2017	Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017
Корректировка на рыночные условия		-6%	-6%	-6%	-6%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		12 745	11 596	13 209	12 854
Корректировка на уторгование, %		-7%	-7%	-7%	-7%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 853	10 784	12 284	11 954
Место нахождения	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64	м. Бауманская, Бакунинская ул.	м. Семеновская, 3 мин. пешком, ул.Б. Семеновская, 40	м. Бауманская, Балакиревский пер.	м.Бауманская, ул. Фридриха Энгельса
Корректировка на локальное местоположение, %		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 853	10 784	12 284	11 954
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		11 853	10 784	12 284	11 954
Средняя ставка годовой арендной платы после корректировок, руб./ кв.м. в год, без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	11 719				

Комментарий к таблице 4.4.1-2:

Все предложения по оцениваемым объектам-аналогам содержат налог на добавленную стоимость. Учитывая данный факт, Оценщик скорректировал цены предложений на ставку налога на добавленную стоимость (18%).

1. *Корректировка на рыночные условия* определена на основе аналитических данных интернет-сайта: www.blackwood.ru.
2. *Корректировка на торг* определена согласно исследованиям, проведенным ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», (результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2014).

Показатель	Среднее	Расширенный интервал		Количество значений	Частота
Арендные ставки офисно-торговых объектов	7%	0%	10%	176	81%

3. *Корректировки на физическое состояние, локальное местоположение* приняты равными нулю, так как по этим характеристикам объекты-аналоги и оцениваемые помещения схожи.

Арендная ставка 1 кв. м объекта оценки рассчитана, как среднеарифметическое значение скорректированных ставок 1 кв. м объектов-аналогов.

4.4.2. Ставка дисконтирования

Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. Оценка ставки дисконтирования проводилась методом кумулятивного построения, поскольку статистические данные относительно нормы прибыли на аналогичные капиталовложения отсутствуют.

Согласно методу кумулятивного построения, ставка дисконтирования определяется по следующей формуле:

$$r = r_f + \pi + r_l + r_m, \text{ где}$$

r - ставка дисконтирования;

r_f - безрисковая норма прибыли;

π - премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости;

r_l - премия за низкую ликвидность объекта недвижимости;

r_m – премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая норма прибыли.

Безрисковая ставка определена исходя из доходности еврооблигаций.

По данным Интернет-проекта Информационного Агентства «Финмаркет» - RusBonds (www.rusbonds.ru) доходность гособлигаций составляет ОФЗ-46020-АД с датой погашения в 2036 г. по состоянию на дату проведения оценки составила 8,26%;

В дальнейших расчетах принято значение безрисковой ставки – 8,26%.

Премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости. Основываясь на исследованиях Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости Санкт-Петербурга (1997 г.)¹, приведем перечень основных факторов, учитываемых при

¹ С.В. Грибовский, В.В. Жуковский, Д.Н. Табала. Ставка дисконтирования – не игра воображения, а строгая наука // Вопросы оценки, 1997, № 3.

определении несистематических рисков, связанных с конкретным объектом недвижимости (исключая риск ликвидности):

- удаленность от центра города;
- тип объекта недвижимости;
- общая площадь объекта;
- состояние объекта;
- оптимальность расположения.

Как правило, в практике оценочной деятельности премия за перечисленные риски по отношению к выбранному объекту недвижимости оценивается экспертным путем, поскольку в настоящее время актуальных разработок факторного анализа премии за инвестирование в недвижимость не производилась.

В связи с этим в настоящем Отчете расчет премии за риски, характерные для оцениваемой недвижимости, производился на основе экспертных оценок перечисленных выше факторов риска.

В целом риск вложения средств в данный объект недвижимости принят от 1% до 5%. Анализ факторов риска и расчет риска для объекта оценки приведен в таблицах ниже.

Таблица 4.4.2-1. Расчет величины поправки на риск инвестирования в оцениваемые помещения

Факторы риска / Уровень риска	Низкий 1,0%	Умеренный 2,0%	Средний 3,0%	Повышенный 4,0%	Высокий 5,0%
Удаленность от центра города	В пределах Бульварного кольца	В пределах Садового кольца	В пределах ТТК	В пределах МКАД в престижных районах	В пределах МКАД в прочих районах
			*		
Тип объекта недвижимости	Офисная	Торговая	Производственно- складская	Досуга и развлечений	Специализированная
	*				
Общая площадь	До 100 м ²	100 - 500 м ²	500 - 2 000 м ²	2 000 - 5 000 м ²	Свыше 5 000 м ²
		*			
Состояние объекта	После ремонта	Хорошее	Рабочее	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт
		*			
Оптимальность расположения	Удачное	Выше среднего	Среднее	Ниже среднего	Неудачное
	*				
Расчет премии за риск вложения в объект недвижимости					
Количество наблюдений	2	2	1	0	0
Взвешенный итог	2,0%	4,0%	3,0%	0,0%	0,0%
Итого	9,00%				
Количество факторов	5				
Итоговое значение поправки на риск для объекта недвижимости	1,80%				

Премия на низкую ликвидность объекта недвижимости. Поправка на низкую ликвидность рассчитывается исходя из рыночного срока ликвидности объекта и безрисковой нормы прибыли по формуле:

$$r_l = r_f \times t_l / 12$$

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы показал, что срок ликвидности объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым помещениям составляет 6 месяцев.

Для коммерческой недвижимости, со сроком ликвидности 6 месяцев, премия за низкую ликвидность составляет:

Отчет № 1-ТЮР-2017-6 справедливой стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен. 64, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2017 г.

$$r_1 = 8,26\% \times 6 / 12 = 4,13\%;$$

Премия за инвестиционный менеджмент. Премия за инвестиционный менеджмент отражает риски управления недвижимостью с маленькой по размеру площадью. Премия за инвестиционный менеджмент увеличивается с ростом площади объекта недвижимости (таблица 4.4.2-2).

Таблица 4.4.2-2. Зависимость премии за инвестиционный менеджмент в зависимости от площади объекта недвижимости

Параметр	До 100 м ²	100 - 500 м ²	500 - 2 000 м ²	2 000 - 5 000 м ²	Свыше 5 000 м ²
Премия за инвестиционный менеджмент	0%	1%	2%	3%	4%

Исходя из таблицы 4.4.2-2 премия за инвестиционный менеджмент для оцениваемых помещений принята равной 1% соответственно.

Для оцениваемых помещений величина ставки дисконтирования принята равной **15,19%** исходя из расчета:

$$r = 8,26\% + 1,80\% + 4,13\% + 1,0\% = 15,19\%.$$

4.4.3. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что объект способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы объекта стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы.

В зависимости от перспектив на постпрогнозный период используют тот или иной способ расчета остаточной стоимости:

Метод расчета по ликвидационной стоимости. Он применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается полная потеря стоимости объекта;

Метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых объектов.

Метод предполагаемых доходов. Поскольку оцениваемый объект недвижимости по истечении прогнозного периода не исчерпает срок службы, а прогноз стоимости предполагаемой продажи затруднен из-за трудности долгосрочного прогнозирования рынка недвижимости, собственник объекта оценки при его продаже может исходить из возможности получения будущих доходов. Чистый операционный доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного по формуле:

$$R = r - g + r_r, \text{ где:}$$

R – ставка капитализации;

r – ставка дисконтирования;

g – темпы роста или падения стоимости недвижимости в постпрогнозный период по причине колебания рыночной инфраструктуры;

r_r - норма возврата капитала, связанная с конечным сроком жизни инвестиционного актива (недвижимости).

На основе ретроспективных данных и прогнозных оценок среднегодовые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период были определены на уровне 3%.

Существуют несколько методов расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный метод (метод Ринга). Данный метод предполагает, что возмещение стоимости недвижимости происходит равными долями. Возврат капитала по данному методу не эффективен поскольку, фонд возмещения оказывается замороженным в течение остаточного срока службы объекта, и норма возврата капитала оказывается неоправданно завышенной;

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда). К достоинству данного метода стоит отнести снижение нормы возврата капитала, поскольку фонд возмещения инвестируется и прирастает, в то же время рискованность вложений может привести к потере фонда возмещения;

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда). На взгляд исполнителя, это оптимальный метод расчета нормы возврата капитала, поскольку позволяет обеспечить как снижение нормы возврата капитала, так и сохранность фонда возмещения.

Норма возврата капитала по методу Хоскольда определяется по формуле:

$$r_r = (1 - z_y) \times r_f / ((1 + r_f)^k - 1), \text{ где:}$$

r_r – норма возврата капитала;

z_y – доля неизнашиваемой стоимости земельного участка в стоимости объекта недвижимости (по затратному подходу);

r_f – безрисковая норма прибыли;

k – остаточный срок службы объекта недвижимости, лет.

Остаточный срок службы оцениваемых строений определялся в соответствии с рекомендациями о типичных средних сроках службы зданий и сооружений по источнику: Российское общество оценщиков. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» под редакцией гл. специалиста Главгосстройнадзора России, засл. строителя РСФСР Ю.В. Бейлезона.

Для объекта оценки - учитывая оставшийся экономический срок службы объекта оценки, принимаемого равным 62 годам, норма возврата капитала составит – 0,06575%.

Ставка капитализации округленно принимается равной:

$$K = R - g + r_r = 15,19\% - 3\% + 0,07\% = 12,26\%.$$

4.4.4. Фактор текущей стоимости

Текущая стоимость доходов рассчитывается по формуле:

$$PV = FV / (1 + R)^n, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость;

FV – будущая стоимость;

R – норма дисконта;

N – число периодов.

В теории оценки стоимости недвижимости денежные потоки дисконтируются на момент их получения (календарный год, квартал или месяц). Согласно практике заключения договоров аренды недвижимости, арендная плата уплачивается раз в месяц, реже раз в квартал.

В настоящем Отчете фактор текущей стоимости рассчитывался на середину года. Так, для первого прогнозного года значение числа периодов N равно 0,5, для второго прогнозного года значение N составит 1,5 и т.д., для постпрогнозного периода – на конец последнего года прогнозного периода.

4.4.5. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

Таблица 4.4.5-1. Расчет справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Постпрогнозный период
Общая площадь офисных помещений, сдаваемая в аренду, кв.м.	462,20	462,20	462,20	462,20	462,20	462,20	462,20
Темпы роста арендной платы на помещения, %		20%	15%	10%	10%	7%	3%
Арендная плата в год без учета НДС, с учетом КР и ЭР, руб. / кв.м. для офисных помещений	11 719	14 063	16 172	17 789	19 568	20 938	21 566
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб. в год	5 416 522	6 499 919	7 474 698	8 222 076	9 044 330	9 677 544	9 967 805
Потери при недозагрузке площадей, руб.	541 652	649 992	747 470	822 208	904 433	967 754	996 781
Потери при недозагрузке площадей, %	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Действительный валовой доход в год, руб.	4 874 870	5 849 927	6 727 228	7 399 868	8 139 897	8 709 790	8 971 024
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>2 923 273</i>	<i>2 886 356</i>	<i>2 849 994</i>	<i>2 814 177</i>	<i>2 778 897</i>	<i>2 744 147</i>	<i>2 709 917</i>
расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения	462 200	462 200	462 200	462 200	462 200	462 200	462 200
налог на недвижимость (имущество)	2 352 512	2 317 224	2 282 466	2 248 229	2 214 505	2 181 288	2 148 568
Арендные платежи на земельный участок, руб.	0	0	0	0	0	0	0
расходы на страхование	108 561	106 932	105 328	103 748	102 192	100 659	99 149
<i>Переменные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>77 982</i>	<i>87 363</i>	<i>95 772</i>	<i>102 141</i>	<i>109 188</i>	<i>114 539</i>	<i>116 809</i>
премия за управление	48 749	58 499	67 272	73 999	81 399	87 098	89 710
прочие расходы	29 233	28 864	28 500	28 142	27 789	27 441	27 099
Чистый операционный доход, руб.	1 844 382	2 847 344	3 752 962	4 455 408	5 224 023	5 823 663	6 117 199
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,19%						
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,932	0,809	0,702	0,610	0,529	0,459	0,428
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 718 964	2 303 501	2 634 579	2 717 799	2 763 508	2 673 061	
Сумма текущих стоимостей	14 811 412						
Ставка капитализации, %	12,26%						
Будущая стоимость реверсии, руб.	49 895 587						
Текущая стоимость реверсии, руб.	21 202 510						
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. (без учета НДС)	36 013 922						

Комментарий к таблице 4.4.5-1:

1. Прогнозный период принят равным 6 годам на основании того, что конъюнктура рынка недвижимости Московского региона подвержена существенным колебаниям в долгосрочном периоде и 6 лет, по мнению Исполнителя, это максимально возможный горизонт прогнозирования динамики арендных ставок коммерческой недвижимости.

2. В течение прогнозного периода предполагается возможность увеличения уровня ставок аренды в среднем на 7-20% в год, а в постпрогнозный период на 3%. Прогноз составлен на основе аналитических данных ежемесячного информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY.

3. **Действительный валовой доход (ДВД)** – это предполагаемый потенциальный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь при сборе арендной платы.

Прогноз уровня недосбора арендной платы принят на основе фактических данных Собственника по оцениваемым помещениям.

4. **Чистый операционный доход (ЧОД)** – ожидаемый доход, остающийся после вычитания из эффективного валового дохода операционных расходов за год. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

5. Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

- постоянные:
 - расходы на текущий ремонт и содержание систем жизнеобеспечения зданий и территории;
 - налог на недвижимость (имущество);
 - платежи за земельный участок;
 - расходы на страхование.
- переменные:
 - расходы на управление;
 - расходы на замещение.

Операционные расходы - затраты на эксплуатацию здания (управление зданием, техническое обслуживание, охрана, вывоз мусора, уборка мест общего пользования, уборка снега), а также на коммунальные платежи (отопление, водоснабжение, электроэнергия). Ставка операционных расходов – 1000 руб. за 1 кв.м. в год. Операционные расходы определены на основе данных аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY.

Премия за управление и прочие расходы приняты в размер 1% от действительного денежного потока. Данные показатели подтверждаются по результатам интервью с представителями Заказчика.

Налог на имущество (недвижимость) составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной стоимости замещения строения. Расчет налога на имущество в прогнозном периоде представлен в таблице ниже.

Таблица 4.4.5-2. Расчет налога на имущество в прогнозном периоде для оцениваемых помещений

Расчет налога на имущество	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	Постпрогнозный период
Затраты на замещение, определенные в рамках затратного подхода, руб.	108 560 769	106 932 357	105 328 372	103 748 446	102 192 219	100 659 336	99 149 446
Амортизация, %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Амортизация, руб.	1 628 412	1 603 985	1 579 926	1 556 227	1 532 883	1 509 890	1 487 242
Остаточная балансовая стоимость, руб.	106 932 357	105 328 372	103 748 446	102 192 219	100 659 336	99 149 446	97 662 204
Налог на имущество, %	2,2%						
Налог на имущество, руб.	2 352 512	2 317 224	2 282 466	2 248 229	2 214 505	2 181 288	2 148 568

В результате опроса страховых компаний, выяснилось, что страховая премия при страховании имущества на рынке России варьируется от 0,1 до 0,5% от страховой стоимости недвижимости, в зависимости от формы страхования (пожар, ограбление, затопление и т.д.). Предполагается, что страхование будет осуществляться на базе справедливой стоимости по тарифу 0,1%. Таким образом, ежегодные страховые расходы приняты на уровне 0,1% от остаточной стоимости замещения помещений.

Арендные платежи на земельный участок определены на основе фактических данных заказчика.

Капитальные резервы (расходы на замещение). Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания. Предполагается, что капитальный ремонт производится один раз в 20 лет, интересующая нас величина есть ежегодные отчисления для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 23,95% (доля основных конструктивных элементов улучшений) от стоимости замещения строений;
- ремонт производится раз в 20 лет;
- накопление происходит по ставке 8,97%.

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула²:

$$PMT = C_r * SFF,$$

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n-1} = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где}$$

PMT - ежегодные отчисления в резерв на замещение;

C_r - необходимые затраты на капитальный ремонт (23,95% от стоимости замещения). Определена на основе весовых значений конструктивных элементов в составе всего здания. Источник: справочник КО-Инвест «Общественные здания».

SFF - фактор фонда возмещения;

i - ставка дисконтирования (8,97%);

n - период дисконтирования (20 лет).

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений в резервный фонд нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт.

² Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуй – Москва, 1996 г.

Расчет ежегодных расходов на замещение приведен в таблице 4.4.5-3.

Таблица 4.4.5-3. Расчет расходов на замещение

Показатель	г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64
Стоимость замещения помещений, руб.	134 025 641
Доля основных конструктивных элементов в стоимости замещения помещений, %	23,95%
Затраты на капитальный ремонт, руб.	32 099 141
Периодичность капитальных ремонтов, лет	20
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования – 8,97%)	0,019612382
Ежегодные отчисления в резерв на замещение для помещений, руб.	629 541

Таблица 4.4.5-4. Результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки по доходному подходу

№ п/п	Объект права, местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб. кв.м., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 13б, 1б Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739	316,20	77 918,00	24 637 671,60
2	Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182	146,00	77 918,00	11 376 028,00
	Итого	462,20		36 013 699,60

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из методов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости.

Результат, получаемый по затратному подходу, отражает скорее затраты собственника имущества при строительстве объектов недвижимого имущества. Кроме того, в большинстве случаев затратный подход в оценке не показывает справедливую стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создают справедливую стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватна понесенным затратам. Это касается, прежде всего, доходных объектов и объектов, на которые существует на рынке большой неудовлетворенный спрос. Данный метод в большей степени отражает затраты инвестора и наиболее применим для анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка, для технико-экономического обоснования нового строительства, для оценки объектов незавершенного строительства, а также для объектов с ограниченным рынком.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV. П. 23).

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью административного здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, мы не располагаем. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади отдельного офисного помещения приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Нам не известны случаи приобретения офисного помещения, когда покупатель-частное лицо приобретал такое помещение в административном здании путём его строительства. Кроме этого, у собственника объекта оценки отсутствует выделенный в натуре земельный участок, а в наличии только доля в праве аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора (Статья 36 Земельного Кодекса РФ), что не дает возможности корректного расчета стоимости земельного участка оцениваемого помещения.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, было принято решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений. Оценка по доходности отражает сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущества данного подхода при оценке объектов коммерческой недвижимости заключаются в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Именно оценка будущих доходов от эксплуатации является основополагающим фактором при принятии решения потенциальным инвестором о приобретении доходного объекта. В основе доходного подхода лежат рыночные показатели, широко известные из публикаций и коммерческих предложений.

Оценка по сравнительному подходу использует информацию по ценам предложений объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках или ценах предложений.

По мнению Исполнителя, результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов, одинаково точно отражают справедливую стоимость объекта оценки.

В связи с вышеизложенным, доходному и сравнительному подходам присвоены одинаковые весовые значения.

№ п/п	Объект права, местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость по затратному подходу, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость по доходному подходу, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость по сравнительному подходу, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 136, 16 Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739	316,20	Не применялся	24 637 672	22 093 843	23 366 000
2	Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182	146,00	Не применялся	11 376 028	10 201 458	10 789 000
Итого		462,20		36 013 700	32 295 301	34 155 000

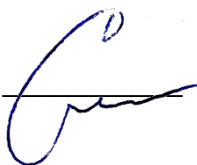
5.1. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.
3. Я не имею в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного Отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет необходимый опыт проведения аналогичных работ.
7. Оценщик заверяет, что со стороны саморегулируемых организаций оценщиков к нему не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности составляет не менее трех лет.

Работу производил:

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения

 Столбецов С.Д.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: нежилые помещения (2 объекта), общей площадью 462,20 кв. м., расположенные по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, строен.64, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный»:

1. Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 13б, 1б Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739;
2. Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182.

Место расположения объекта оценки: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.35, строение 64.

Вид права: общедолевая собственность.

Собственник объекта оценки, место нахождения, ИНН: Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Заказчики работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: АО УК «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.

Цели и задачи: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Назначение оценки: определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.

Балансовая стоимость: нет данных.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Существующие ограничения (обременения) права: общедолевая собственность.

Основание для проведения оценки: Задание № 1-ТЮР-2017-6 от 14.04.2017г. к Договору № 1-ТЮР от 21.10.2014 г. об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный»

Дата оценки (дата определения стоимости): 17.04.2017.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 17.04.2017.

Период проведения работ по оценке: 14.04.2017 – 17.04.2017 гг.

Дата составления отчета: 17.04.2017.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2017-6.

Место проведения оценки: г. Москва.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, без учета НДС:

№ п/п	Объект права, местонахождение	Общая площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС
1	Помещение нежилое площадь: 316,2 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 13б, 16 Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739	316,20	23 366 000
2	Помещение нежилое площадь: 146 кв.м. Адрес: Москва, ул. Красносельская Нижняя, д. 35, стр. 64 Перечень помещений: этаж 9 пом. I ком. 23в Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182	146,00	10 789 000
Итого		462,20	34 155 000

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Правовая информация

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
3. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года.
4. Свод стандартов оценки ССО РОО -2015:
 - ✓ ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
 - ✓ ССО РОО 2-01-2015. Справедливая стоимость как база оценки;
 - ✓ ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке;
 - ✓ ССО РОО 2-05-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.

2. Методическая информация

1. Оценка справедливой стоимости недвижимости. – Москва, Дело, 1998.
2. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
3. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
4. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.

3. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельства о государственной регистрации прав.
2. Технические паспорта БТИ.
3. Акт итоговой проверки при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства.
4. Заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.
5. Кадастровые паспорта помещений.
6. Эспликации к кадастровым паспортам.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1686LB40R3689

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Закрытое акционерное общество «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д.46/2, стр. 1		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма 5 000 000, 00 (Пять миллионов рублей 00 копеек)		Страховая премия 7 500, 00 (Семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,15%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «14» сентября 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «04» сентября 2016 г.	по «03» сентября 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес:

117312, г. Москва, ул. Вавилова, 17

От имени Страховщика:



А.В. Завадский/
М.П. для страховых документов
771002631

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «04» сентября 2016 г.



ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 233-087219/16

«27» декабря 2016 г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Столбецов Сергей Дмитриевич Паспортные данные: 4598, 482689, ОВД «Сокольники» г. Москвы, 09.06.1999г. Адрес регистрации 107014, г. Москва, ул. Гастелло, д.37, кв.124
СТРАХОВЩИК:	Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, 117997, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ОСАО «ИНГОССТРАХ» от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 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.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по настоящему Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения реального ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (далее – Выгодоприобретатель).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт установления обязанности возместить реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю, действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения реального ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в Период страхования или после его окончания в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем, как в течение, так и до Периода страхования.
СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	При наступлении страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату только в размере реального ущерба, причиненного имущественным интересам Выгодоприобретателя. Под реальным ущербом понимаются расходы, которые Выгодоприобретатель, чье право нарушено, произвел или должен будет произвести для восстановления своего нарушенного права, утрата или повреждение имущества Выгодоприобретателя.
ИСКЛЮЧЕНИЯ:	В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимиты ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем и каждому страховым случаям устанавливаются в размере Рублей 5.000.000,- (Пять миллионов) .
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	Рублей 5 000,- (Пять тысяч) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 21.01.2017 г. При неуплате премии в срок, установленный в настоящем Договоре (Полисе) как дата уплаты премии, настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Столбецов Сергей Дмитриевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенности № 1105948-3/16 от 30.01.2016 г.)





**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ
(ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)**

КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ
(Мосгосстройнадзор)

ул. Брянская, д. 9, Москва, 121059

(Наименование органа государственного строительного надзора и иные реквизиты в соответствии с требованиями к оформлению документов органа государственного строительного надзора)

Номер дела 23757

Экземпляр № 1

**АКТ ИТОГОВОЙ ПРОВЕРКИ № 010144
ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, РЕКОНСТРУКЦИИ, КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ
ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Москва

(место составления)

«31» января 2008 г.

Мною (нами),

(ненужное зачеркнуть)

Главным специалистом УН-1

(должность,

Чернышевым С.В.

ФИО должностного лица органа государственного строительного надзора,

осуществляющего проверку)

в присутствии

Бессонова Дмитрия Викторовича

(должности,

действующего по доверенности № 3 от 21 января 2008 г.

ФИО присутствующих представителей застройщика или заказчика

выданной генеральным директором ЗАО «ПРОЕКТ-СИТИ»

либо лица, осуществляющего строительство,

Вещиковым А.И.

иных лиц)

проведена проверка и составлен настоящий акт о проверке

при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте

(ненужное зачеркнуть)

объекта капитального строительства:

Административное здание

(наименование

объекта капитального строительства)

расположенного по адресу:

г. Москва, ЦАО

(указать почтовый

ул. Нижняя Красносельская, вл. 35, стр. 64

или строительный адрес объекта капитального строительства)

Предмет проверки:

Итоговая

(указываются выполненные работы (включая отдельные работы, строительные конструкции,

участки сетей инженерно – технического обеспечения), подлежащие проверке, исполнительная и иная документация

или указывается «итоговая»)

В результате проведенной проверки установлено:

Объект соответствует проектной документации

(наименование нарушений с указанием наименования, статей (пунктов) технических регламентов (норм и правил),

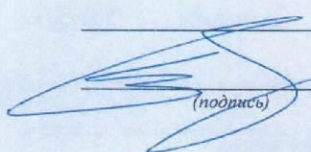
иных нормативных правовых актов, проектной документации, требования которых нарушены)

По результатам проверки оформлены:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА

(указываются документы, оформленные по результатам проверки)

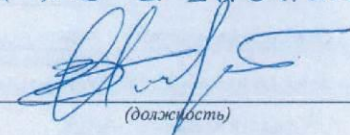
Объяснения и замечания застройщика или заказчика либо лица, осуществляющего строительство (или его представителя), в отношении которого составлен акт, а также иных лиц, присутствовавших при проверке

 (подпись) Чернышев С.В. (расшифровка подписи) главный специалист УН-1 (должность)

Экземпляр Акта получил:

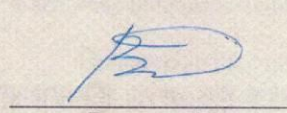
(заполняется представителем застройщика или заказчика либо лица, осуществляющего строительство, с указанием реквизитов документа о представительстве) по доверенности № 3 от 21.01.2008

«31» 01 2008 г.

зам. директора (подпись) Бессонов А.В. (расшифровка подписи)  (должность)

 ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ КОМИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)	
ул. Брянская, д. 9. Москва, 121059; телефон/факс: (495) 240-03-12; e-mail: info@stroinadzor.ru, http://www.stroinadzor.ru ОКПО 40150382, ОГРН 1067746784390, ИНН/КПП 7730544207/773001001	
Номер дела <u>23757</u> Экземпляр № <u>1</u>	Утверждено распоряжением Мосгосстройнадзора от «01» февраля 2008г. № 45-Р/ЗОС
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО, РЕКОНСТРУИРОВАННОГО, ОТРЕМОНТИРОВАННОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	
г. Москва (место составления)	« 01 » февраля 2008 г.
Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано	
ЗАО «Проект-Сити» (наименование застройщика или заказчика,	
№ 006027802 от 25.07.2005; ОГРН 1057747566491; ИНН 7708568668 номер и дата выдачи свидетельства о государственной регистрации, ОГРН, ИНН,	
124657 Москва, ул. Краснопрудная д.22А; тел. 8(499)793-63-36 почтовые реквизиты, телефон/факс – для юридических лиц;	
фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место проживания, телефон/факс – для физических лиц)	
и подтверждает, что объект капитального строительства	
административное здание (наименование объекта капитального строительства,	
Площадь объекта общая 26958,7 кв. м основные характеристики объекта капитального строительства)	
расположенный по адресу:	
107140 г.Москва улица Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64 (почтовый	
г. Москва, улица Нижняя Красносельская, вл. 35, стр. 64, ЦАО, район Басманный и строительный)	

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, з.636, 2007 г., уровень "Б"

Разрешение на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт № RU77107000-001345 от 16.11.2007 (номер и дата выдачи, Мосгосстройнадзор до 18.02.2008 кем выдано, срок действия)		
Заключение государственной экспертизы проектной документации № 26-59 МГЭ от 30.06.1989; дополнение № 643-А/08 от 16.01.2008 (номер и дата выдачи, Мосгосэкспертиза кем выдано)		
Начало строительства, реконструкции, капитального ремонта	14.11.2007 (дата начала работ)	
Окончание строительства, реконструкции, капитального ремонта	18.02.2008 (дата окончания работ)	
СООТВЕТСТВУЕТ требованиям проектной документации (указываются наименование, статьи (пункты) технического регламента (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации)		
Основанием для выдачи настоящего ЗАКЛЮЧЕНИЯ являются: Акт итоговой проверки № 010144 от 31.01.2008 (номер, дата акта итоговой проверки и пр.)		
Главный специалист УН-1 Должность (заполняется должностным лицом органа государственного строительного надзора)	 Личная подпись	Чернышев С.В. Ф.И.О.
Экземпляр заключения получил: Генеральный директор ЗАО «Проект-Сити» Должность (заполняется представителем застройщика или заказчика, с указанием реквизитов документа, подтверждающего представительство)	 Личная подпись	Вещиков А.И. Ф.И.О.
		CON0001153


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 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: "16" декабря 2011 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев
 - Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "ТрастЮнион - Рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У., 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 316,2 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комнаты 136, 16, адрес объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

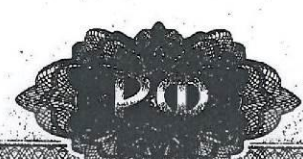
Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/091/2011-739

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-11/091/2011-739


 Регистратор Горбачева Н. В.


 (подпись)

77-АН 478561



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 25.10.2011Кадастровый номер
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0046)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 9
- 1.3. Общая площадь помещения 316,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.136,16)	
Иное описание местоположения	-	

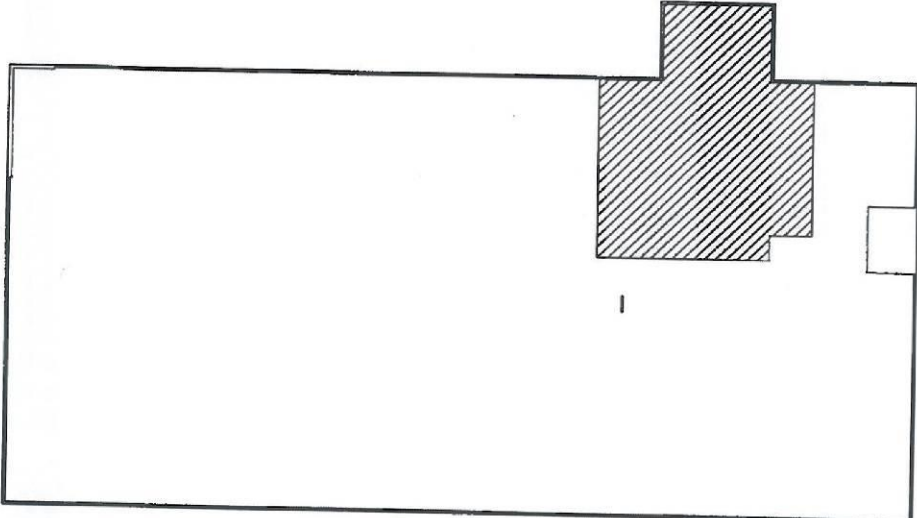
- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.136,16)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
- 1.10. Примечание: дата обследования - 19.10.2011
Сведения об обременении: доверительное управление
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.136)
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № 15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москва
02 10 11 0068249

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯЛист № 2 , всего листов 2Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0046)

План расположения помещения на этаже

9 ЭТАЖ


1

▨ - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального

Центральное
ТБТИ
ТБТИ

Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва
И.И. Даудкина

(подпись)

(инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: ул. Нижняя Красносельская
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

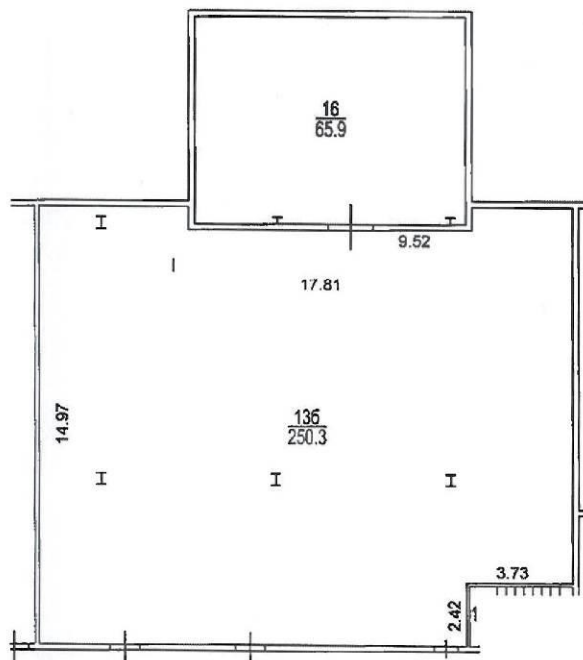
домовл. (вл.) - дом 35
улица подворья

корпус - строение (сооружение) 64
улица подворья

на часть 9 этажа помещ. (квартира) I

квартал № 1050/10 ЦАО г. Москвы

9 ЭТАЖ



1 *Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы*

Разрешение на произве-
денное переоборудование

В кварт. № п.1(к.135)

Территориальному бюро
технической инвентариза-
ции не предъявлено

" 19 " 10 2011 г.

Исполнитель Голоденко Е.В.

Проверил Сайтова С.А.

14 10 303637

Поэтажный план составлен по состоянию на

" 19 " 10 2011 г.

П/план снял Голоденко Е.В.

Проверил Сайтова С.А.

" 25 " 10 2011 г.

Масштаб 1:200

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 19.10.2011

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.136)

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
9	136	офис	250,3	250,3		учрежд.			363
	16	офис	65,9	65,9		учрежд.			
Итого			316,2	316,2					
---Нежилые помещения всего			316,2	316,2					
в т.ч. Учрежденные			316,2	316,2					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

25.10.2011 г.

Исполнитель

Голоденко Е.В.

14 10 303637

Руководитель группы по обследованию
зданий и сооружений
Сантова С.А.

① **Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**



02 10 11 0068252


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИННЫЙ 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: "20" июня 2012 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 13.05.2010г. за № 1785-94169053 (с изменениями от 27.07.2010 №1785-94169053-1; от 25.11.2010 №1785-94169053-2; от 16.12.2010 №1785-94169053-3)

- Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.01.2011 №73-11-МЕ-12/200
- Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.01.2011

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "ТрастЮнион - Рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" Д.У., 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 146 кв.м, номера на поэтажном плане: этаж 9, помещение I - комната 23в, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Нижняя Красносельская, д.35, строен.64

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/085/2012-182

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "20" июня 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-11/085/2012-182

МОСКВА

Регистратор: Васильченко С. Г.

(подпись)

77-АО 107227




КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещенияЛист N 1 , всего листов 2Дата 24.04.2012Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 1050/10 (04301927:0046)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 9
- 1.3. Общая площадь помещения 146,0 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя Красносельская
Номер дома	35	
Номер корпуса	-	
Номер строения	64	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I (ком.23в)	
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 I (ком.23в)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования - 16.04.2012
Сведения об обременении: доверительное управление
Помещение переоборудовано без разрешения (ком.23в)
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального БТИ

М.П.

(подпись)

Н.И. Курочкина

(инициалы, фамилия)



03 10 12 0006356

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 1050/10 (04301927 : 0046)

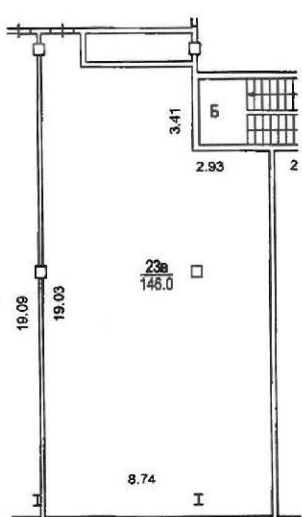
План расположения помещения на этаже

9 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 500

Начальник Центрального ТБТИ М. П. _____ (подпись) Н.И. Курочкина (инициалы, фамилия)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН	
по адресу: <u>ул. Нижняя Красносельская</u>	
домовл. (вл.) <u>-</u>	дом <u>35</u>
корпус <u>-</u>	строение (сооружение) <u>64</u>
на часть <u>9</u> этажа помещ. (квартира) <u>I</u>	
квартал № <u>1050/10</u> ЦАО г. Москвы	
<u>9</u> ЭТАЖ	
	
Разрешение на произведенное переоборудование В кварт. № п. (к. 23, 23а, 23б, 23в) Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено " 16 " 04 2012 г. Исполнитель <u>Никитина Г.Н.</u> Проверил <u>Сайтова С.А.</u> 24 10 300854 Поэтажный план составлен по состоянию на " 16 " 04 2012 г. П/план снял <u>Никитина Г.Н.</u> Проверил <u>Сайтова С.А.</u> " 23 " 04 2012 г.	
Масштаб 1:200	

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Нижняя Красносельская ул., 35, стр.64

стр. 1

Помещение N I Тип: Учрежденные

ф.25

Последнее обследование 16.04.2012

Помещение переоборудовано без разрешения (ком.23в)

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	основ.	вспом.	в т.ч. лодж.	балк.	проч.	
9	23в	офис	146,0	146,0		учрежд.			363
Итого			146,0	146,0					
--- Нежилые помещения всего			146,0	146,0					
в т.ч. Учрежденные			146,0	146,0					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
21.12.2005г. N 1014310.

Экспликация на 1 странице

24.04.2012 г.

Исполнитель

Никитина Г.Н.

24 10 300854



03 10 12 0006355