



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
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-2018-4

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): 03.04.2018

Дата составления отчета: 04.04.2018

г. Москва, 2017 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ 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>



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

Д.В. Мосолкин

04» апреля 2018 г.

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-2018-4 от 03.04.2018 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): 03.04.2018.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 03.04.2018.

Период проведения работ по оценке: 03.04.2018 – 04.04.2018 гг.

Дата составления отчета: 04.04.2018.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2018-4.

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	24 202 000
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	11 175 000
Итого		462,20	35 377 000

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения

 Мосолкин Д.В.

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	10
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
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 2017	20
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта недвижимости	27
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	28
4.1. Методика расчета	28
4.2. Затратный подход	28
4.2.2. Расчет затрат на воспроизводство/замещение Объекта	29
4.2.3. Расчет износа и стоимости замещения улучшений	30
4.2.4. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по затратному подходу	33
4.3. Сравнительный подход	34
4.4. Доходный подход	38
4.4.1. Анализ доходов и расходов	38
4.4.2. Ставка дисконтирования	41
4.4.3. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период	43
4.4.4. Фактор текущей стоимости	44
4.4.5. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки по доходному подходу	45
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	49
5.1. Заявление о соответствии	51
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
1. Правовая информация	54
2. Методическая информация	54
3. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	55
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 20%.
об устареваниях	Физический износ по сроку службы 20%.
Текущее использование	На дату проведения оценки, оцениваемые помещения используются 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	36 397 788,00
Результат оценки сравнительным подходом, руб. без учета НДС	34 356 250,00
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС (ФСО-1 п.27)	35 377 000,00

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-2018-4 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, 2018 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	03.04.2018
Срок проведения оценки	03.04.2018 – 04.04.2018
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	Мосолкин Дмитрий Вячеславович Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 005413; Членство в НП «Палата судебных экспертов» № 1581 от 26.03.2013. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата окончания – 28 февраля 2001 года, Диплом ПП № 409205, регистрационный № 2072-1Д. Страхование гражданской ответственности – страховой полис № 170F0B40R5654 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 05 декабря 2017 г. по 04 декабря 2017 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 17 лет. Место нахождения: 101000 г. Москва, ул. Мясницкая д.46, стр.1. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.

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: Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг» в лице генерального директора Мосолкина Д.В. Юридический и фактический адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 46/2 стр. 1. ИНН 9701082015, КПП 770101001, Р/с 40702810538290112688 в Сбербанке России ОАО Стромьинское ОСБ 5281, К/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОГРН 1177746696060 от 13.01.2018. Сведения об Оценщиках. При проведении оценки в качестве эксперта — оценщика выступал: Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Мосолкин Дмитрий Вячеславович. Членство в СРО — член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 005413; Членство в НП «Палата судебных экспертов» № 1581 от 26.03.2013. Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности — Диплом Института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата окончания — 28 февраля 2001 года, Диплом ПП № 409205, регистрационный № 2072-1Д. Страхование гражданской ответственности — страховой полис № 170F0B40R5654 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 05 декабря 2017 г. по 04 декабря 2017 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 17 лет. Место нахождения: 101000 г. Москва, ул. Мясницкая д.46,стр.1. 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

№ п/п	Термины и определения	Источник
3.	Стоимость – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы 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
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 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

№ п/п	Термины и определения	Источник
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
11.	Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, 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

 Мосолкин Д.В.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Общая характеристика объекта оценки

Объектом оценки в настоящем Отчете является 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 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).

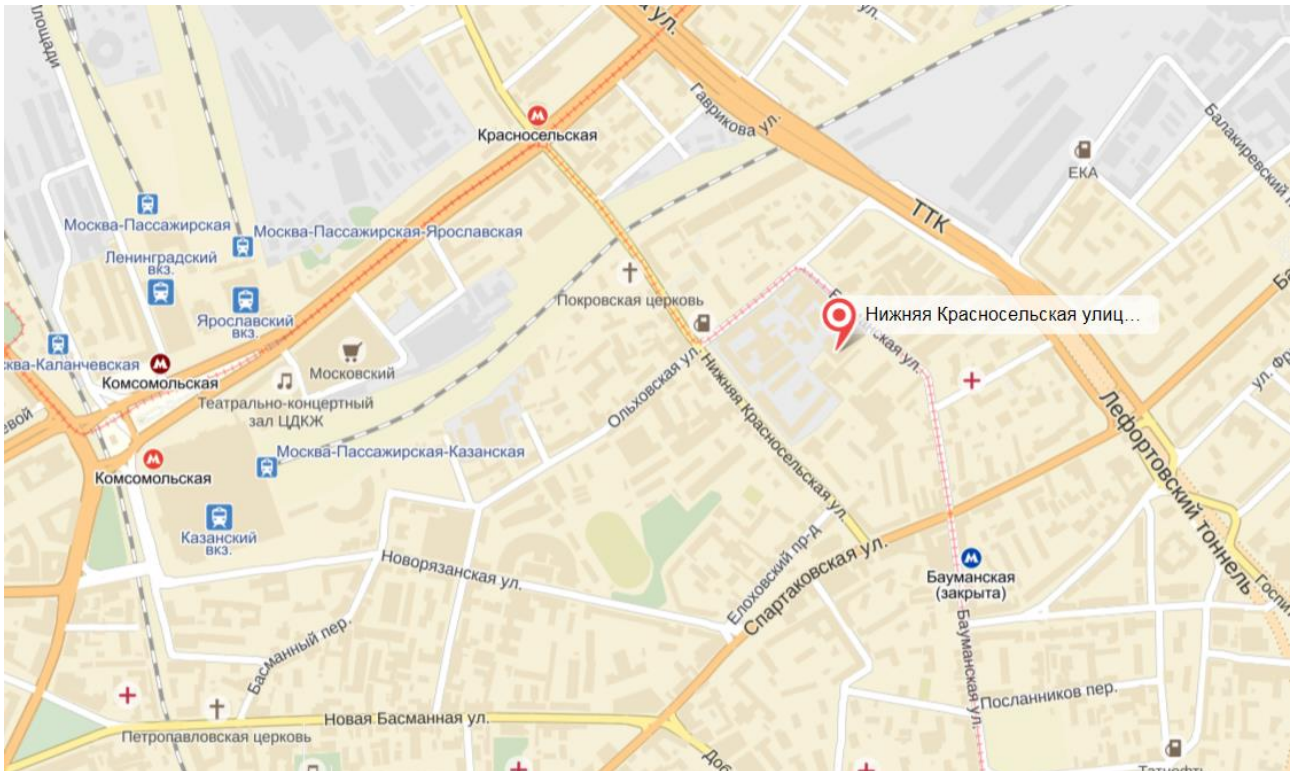
Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки $\pm 0,00$ (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

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 2017

Предложение

По итогам III квартала 2017 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил почти 16 млн м², из которых 25%, или почти 4 млн м², соответствует классу А, а 75%, или 12 млн м², – классу В.

После рекордно низкого нового ввода в эксплуатацию по итогам I полугодия 2017 г., когда ввелось всего 21 тыс. м², в III квартале 2017 г. введено в эксплуатацию почти 75 тыс. м² новых качественных офисных площадей. По итогам 9 месяцев 2017 г. объем ввода составил 96 тыс. м², что по-прежнему является наименьшим значением для данного периода за все время наблюдения за рынком.

До конца 2017 г. планируется ввести в эксплуатацию около 270 тыс. м² новых офисных площадей, основная часть которых будет приходиться на БЦ «Neopolis» – 63 тыс. м², БЦ «IQ-Квартал» – 75 тыс. м² и БЦ «Федерация Восток» – 82 тыс. м². Многие девелоперы, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая характеризуется низкой волатильностью ставок аренды, снижением уровня вакантных площадей, начинают «разморозку» уже начатых проектов и строительство новых. К вводу в эксплуатацию в 2018 г. планируется около 530 тыс. м², из которых 55%, или 295 тыс. м², приходится на офисы класса А. Офисных центров класса В планируется ввести в 2018 г. около 239 тыс. м². Планируемый к вводу в 2018 г. объем офисных площадей превысит показатели 2017 г. на 44%.

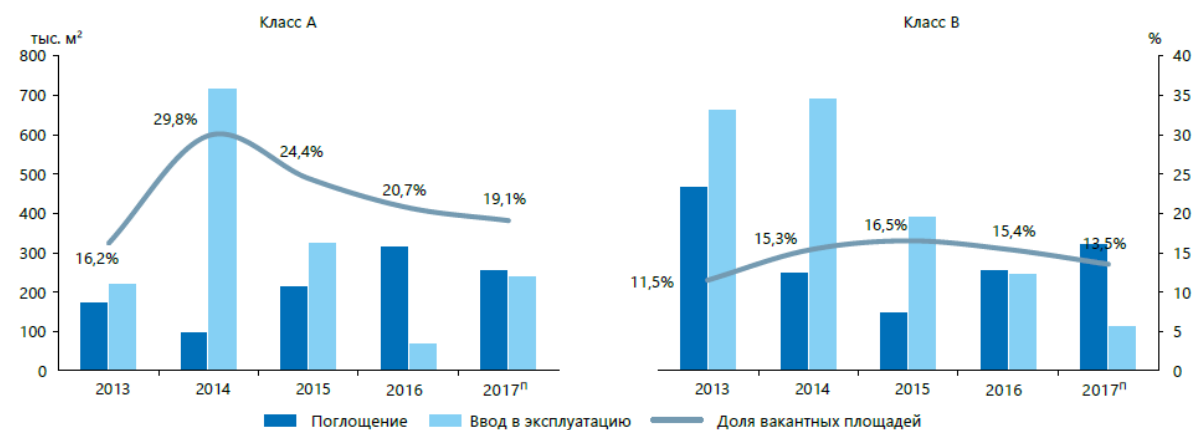
По итогам III квартала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А составила 18,4%, что эквивалентно 729 тыс. м²

Карта объектов, введенных в эксплуатацию за I-III кварталы 2017 г. * и планируемых к вводу в эксплуатацию в 2017 г.



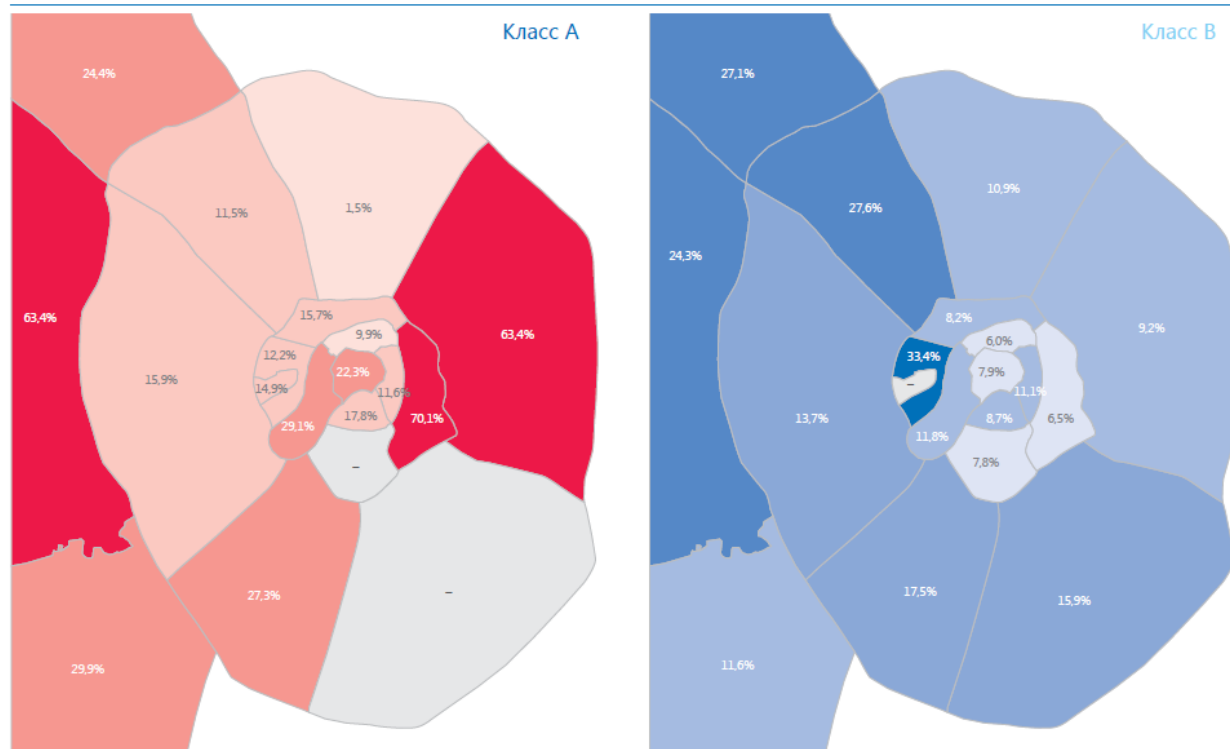
* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в I-III квартале 2017 г.
Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г.
Источник: Knight Frank Research, 2017

Динамика показателей объемов ввода в эксплуатацию, чистого поглощения и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2017

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2017

в абсолютных значениях. В офисах класса В свободно 1,6 млн м², что составляет 13,3% от общего объема предложения офисов класса В.

Исторически основной объем сделок аренды происходит во II полугодии, что связано в том числе с процессом переговоров и подготовки к сделкам, который происходит в I полугодии. Поэтому, несмотря на значительный по сравнению с I полугодием 2017 г. объем ввода в эксплуатацию новых объектов в III квартале 2017 г., доля свободных площадей продолжила снижение как в офисах класса А, так и в офисах класса В. С начала 2017 г. доля свободных площадей в офисах класса А снизилась на 2,3 п. п., а в офисах класса В – на 2,2 п. п.

Среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах класса А за 9 месяцев 2017 г. произошли:

- На юго-западе МКАД снижение на 12 п. п., или около 20 тыс. м², в том

числе за счет крупной сделки компании «Теле 2» по аренде офисных площадей в БЦ «Comcity».

- На севере Садового кольца ушло с рынка порядка 25 тыс. м², что эквивалентно 7% всех свободных площадей, за счет ряда сделок в таких БЦ, как «Даймонд Холл», БЦ «Саммит», БЦ «Эрмитаж».
- На 4 п. п., или около 28 тыс. м², снизилась доля свободных площадей в ММДЦ «Москва Сити».

Наибольшие изменения доли свободных площадей в офисах класса В по итогам III квартала 2017 г. среди всех районов Москвы отмечаются:

- На 40 тыс. м², или 7 п. п., сократился объем свободных площадей на севере Москвы, в районе между ТТК и Четвертым транспортным кольцом.
- 34 тыс. м², или 4 п. п., ушло с рынка в Тульском деловом районе, который располагается на юге ТТК.

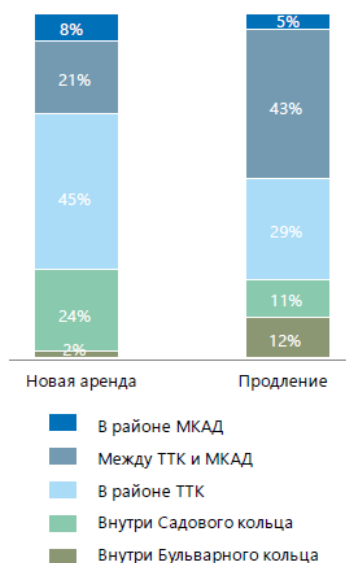
- На 9 п. п., или 26 тыс. м², увеличилась доля свободных площадей в Киевском деловом районе на западе ТТК.

Большой объем ввода новых офисных центров класса А, который запланирован в IV квартале 2017 г., увеличит объем свободных площадей. Однако существующие темпы поглощения частично нивелируют темпы нового ввода, и в результате доля свободных площадей в офисах класса А в конце 2017 г. увеличится относительно III квартала 2017 г. до 19,1%, однако будет ниже значения по итогам 2016 г. В офисах класса В до конца года также будет небольшое увеличение доли свободных площадей – до 13,5% – за счет выхода на рынок новых объектов в конце года.

Спрос

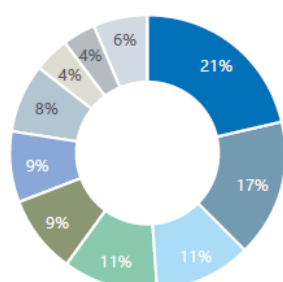
В III квартале 2017 г. рынок отыграл низкие показатели I полугодия 2017 г., когда объем сделок был в 2 раза ниже аналогичных показателей 2016 г. За про-

Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



- * ТМТ*
 - Производство
 - FMCG**
 - B2B
 - Банки/ Финансы/ Инвестиции
 - Нефть/ Газ/ Добыча и Энергетика
 - Транспорт / Логистика
 - Недвижимость и строительство
 - Н/Д
 - Другое***
- * Технологии / Медиа / Телекоммуникации
 ** Товары повседневного спроса
 *** Фармацевтика / Некоммерческие организации

Источник: Knight Frank Research, 2017

шедшие 9 месяцев 2017 г. объем сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы составил 534 тыс. м², что всего на 14% ниже аналогичного показателя за 2016 г. При этом без учета двух крупнейших сделок в 2016 г., когда ВТБ приобрел офисный центр «Евразия» в ММДЦ «Москва Сити» и структуры Правительства Москвы разместились в комплексе «ОКО» также в ММДЦ «Москва Сити», объем сделок в 2017 г. превысил показатели 2016 г. на 11%. Высокую активность на рынке в III квартале 2017 г. можно объяснить тем фактом, что игроки, видя стабилизацию на рынке, в том числе и ставок аренды, стараются воспользоваться данным моментом и заключить договоры аренды на максимально выгодных условиях, пока ставки не начали расти.

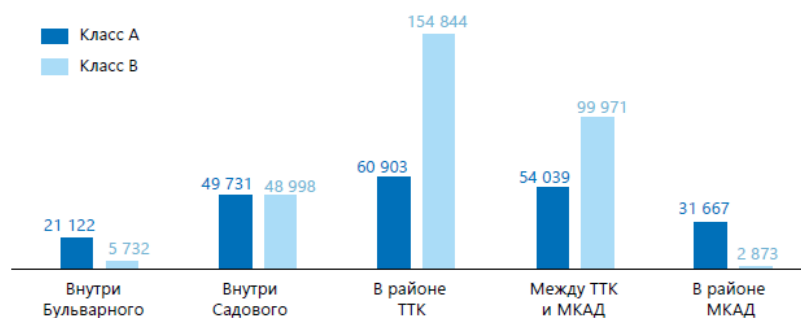
Лидером по объему сделок по итогам I-III кварталов 2017 г. так же, как и в прошлом году, стали компании, представляющие сектор Телекоммуникации/Медиа/Технологии. Однако их доля в общем объ-

еме сделок сократилась с 30% в 2016 г. до 21% в 2017 г. Активны в части сделок с офисной недвижимостью Москвы и компании производственного сектора экономики. Их доля в общем объеме сделок составляет 17%.

По итогам I-III кварталов 2017 г. 76% всех сделок с качественной офисной недвижимостью Москвы прошли за пределами Садового кольца. Сложная транспортная ситуация в центральной части города и высокие ставки аренды поддерживают децентрализацию офисного рынка. За 9 месяцев 2017 г. на 9 п. п. уменьшилась доля сделок аренды внутри Садового кольца по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. При этом доля сделок с качественной офисной недвижимостью, располагающейся в районе ТТК, в 2017 г. выросла на 13 п. п. по сравнению с годом ранее.

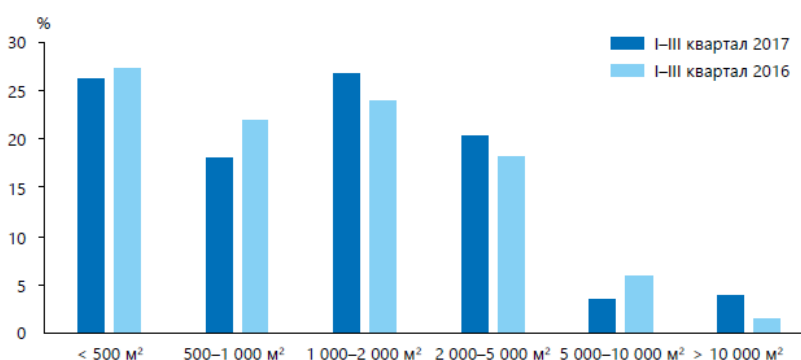
Структура спроса на офисные блоки в зависимости от их размера за 9 месяцев

Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания, м²



Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: Knight Frank Research, 2017

Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей в Москве в I-III квартале 2017 г.

Компания	Площадь, м ²	Бизнес-центр	Класс	Адрес	Тип сделки
Tele2	13 053	Comcity	A	Киевское ш., стр. 1	Аренда
Сбербанк-Технологии	12 868	Даниловский Форт	B+	Новоданиловская наб., д. 10	Аренда
Первая Грузовая Компания	12 700	Новорязанская ул., 24	B	Новорязанская ул., д. 24	Аренда
BBDO	11 030	Новопасский Двор	B+	Дербеневская наб., д. 7	Аренда
GroupM	10 794	Легенда	A	Цветной б-р, д. 2	Аренда
Россельхозбанк	9 200	Инком Сити	B+	1-й Красногвардейский пр-д, д. 7, стр. 1	Покупка
Сбербанк	7 046	Даниловский Форт	B+	Новоданиловская наб., д. 10	Аренда
DHL	6 143	Кулон	B	8 Марта ул., д. 14	Аренда
АО «Стройтрансгаз»*	5 714	Северная Башня	A	Тестовская ул., д. 10	Аренда
РН-Шельф-Арктика и РН- Эксплорейшн	5 500	Атлантик	A	Можайский Вал ул., д. 8	Аренда

* Сделки с участием компании Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2017



ММДЦ «Москва-Сити»

2017 г. практически не изменилась по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. По итогам I-III кварталов 2017 г. на 3 п. п. возросли доли сделок с офисными блоками площадью 1 000–2 000 м² и 2 000–5 000 м². Увеличение произошло за счет снижения доли сделок с офисными блоками площадью 500–1 000 м².

Увеличение в 2017 г. доли сделок с офисными блоками более 1 000 м² подтверждается и средним размером сделки, которая за 9 месяцев 2017 г. составила 1 816 м², что на 10% выше, чем средний размер сделки по итогам 9 месяцев 2016 г. без учета 2 крупных сделок ВТБ и структур Правительства Москвы в ММДЦ «Москва Сити».

Коммерческие условия

После снижения средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А, которое произошло преимущественно в I квартале 2017 г. и про-

должилось во II квартале, в III квартале произошла коррекция ставок и значение средневзвешенной запрашиваемой ставки на офисы класса А в Москве вернулось на уровень конца 2016 г. и составило 24 173 руб./м²/год, что всего на 0,4% ниже аналогичного параметра на конец 2016 г.

Рост средневзвешенной ставки аренды на офисы класса А в III квартале объясняется несколькими факторами:

- Уход с рынка ряда недорогих офисных блоков, в частности в ММДЦ «Москва Сити» БЦ «Северная башня».
- Ввод в эксплуатацию в III квартале новых качественных офисных центров, которые располагаются в наиболее востребованных районах Москвы, например БЦ «Оазис», который располагается в деловом районе «Павелецкий» и предлагается на рынке по ставке 29 тыс. руб./м²/год.

В офисах класса В можно говорить о стабилизации средневзвешенных ставок аренды: уже четыре отчетных периода

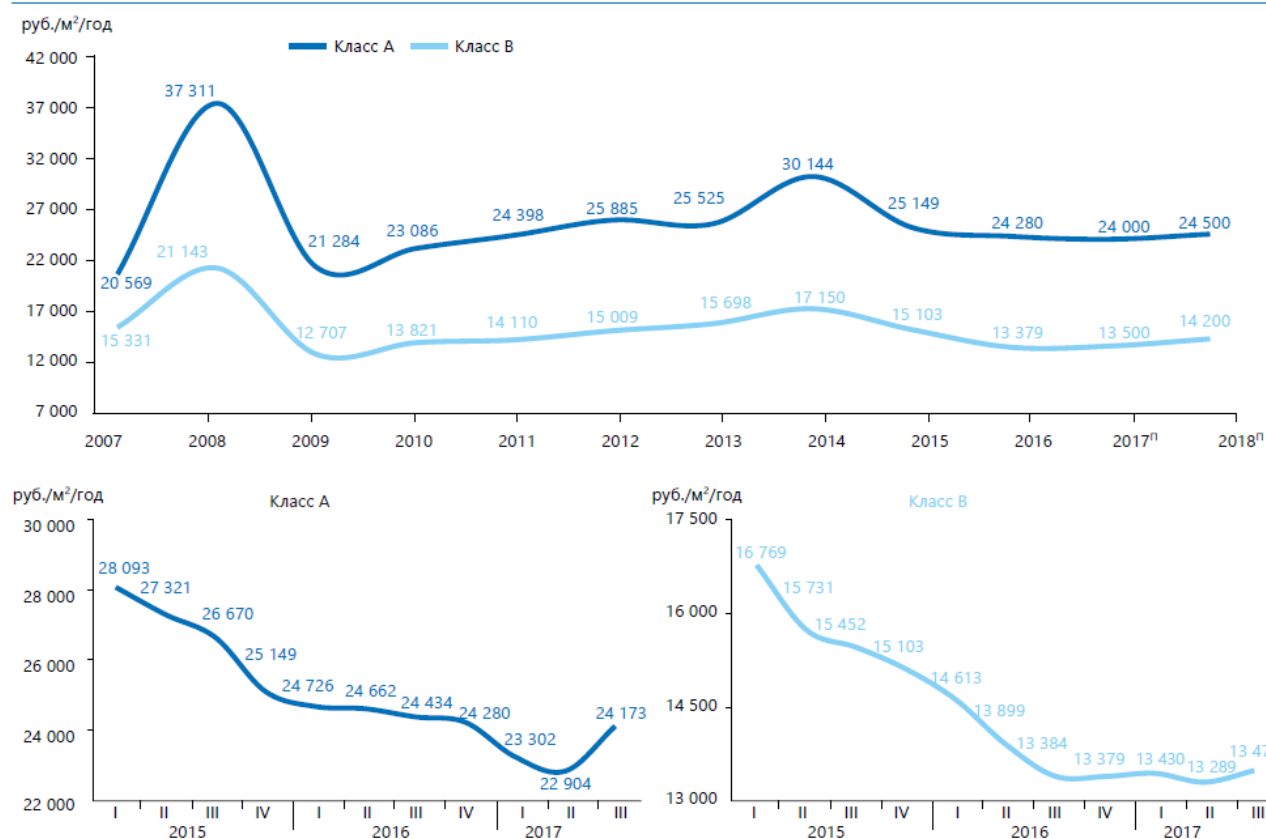
подряд, начиная с III квартала 2016 г., изменение средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды происходит в пределах 1%. По итогам III квартала значение составило 13 474 руб./м²/год, что на 0,7% выше аналогичного значения по итогам 2016 г.

До конца 2017 г. не прогнозируется значительных изменений ставок аренды и в целом они останутся на уровне конца 2016 г.: в офисах класса А – 24 000 руб./м²/год, а в офисах класса В – 13 500 руб./м²/год.

За 9 месяцев 2017 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды в офисах класса А по сравнению с концом 2016 г. произошли в следующих деловых районах Москвы:

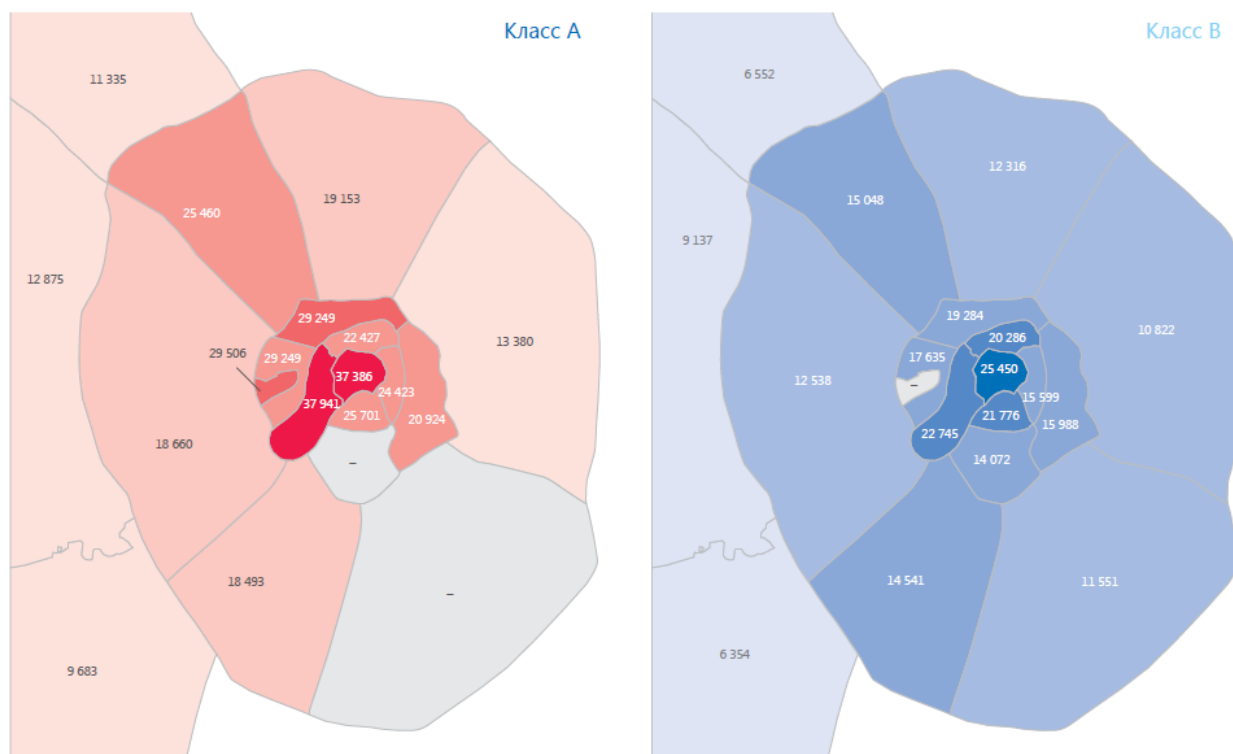
- В Центральном деловом районе несколько основных премиальных бизнес-центров («Берлинский дом», «Женевский дом», «Москва») снизили запрашиваемые ставки аренды, в результате чего средневзвешенная ставка аренды в районе изменилась на 19%.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2017

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: Knight Frank Research, 2017

- В Новой Москве на юго-западе МКАД за счет ухода с рынка дорогих для данного района офисных блоков в БЦ «Comcity» средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды сократилась на 12%.
- На 6% выросла средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в районе Хамовники за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Японский дом».

За тот же отчетный период наиболее значимые изменения в ставках аренды офисов класса В произошли в следующих районах:

- В Пресненском деловом районе средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды выросла на 15% за счет ухода с рынка недорогих офисных блоков в БЦ «Апельсин», увеличения ставки аренды в БЦ «Парк Тауэр», а также выхода на рынок новых офисных блоков в БЦ «Рассвет» и БЦ «РочДел Центр».
- На 20% снизилась средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды

в Замоскворечье за счет ухода с рынка дорогих и ликвидных площадей в БЦ «Домус», БЦ «Легион I», БЦ «Риверсайд Тауэрс» и ряда других.

Прогноз

До конца 2017 г. мы ожидаем ввод в эксплуатацию всех объектов, которые планировалось ввести в 2017 г. Согласно прогнозам Министерства экономического развития, в 2018 г. ожидается рост ВВП на уровне 1,8–2%. Небольшое оживление экономики окажет положительное влияние и на рынок качественной офисной недвижимости Москвы. В 2018 г. прогнозируется рост объемов нового строительства, которое может составить более 500 тыс. м² качественных бизнес-центров.

IV квартал всегда являлся наиболее активным периодом в части заключения сделок, поэтому до конца года мы ожидаем роста спроса, и по итогам

2017 г. объем чистого поглощения качественной офисной недвижимости в Москве составит около 550 тыс. м². В следующем году объем поглощения сохранится на уровне 550–600 тыс. м², а возможно даже его увеличение за счет ряда крупных сделок, обсуждение которых идет уже в 2017 г. Например, переезд нескольких министерств Правительства России из занимаемых ими устаревших зданий в центре города и консолидация их в одной или нескольких башнях в «Москва Сити». Предполагаемый объем сделки составит более 70 тыс. м².

До конца 2017 г. доля свободных площадей в качественных офисных центрах Москвы немного увеличится за счет ввода новых офисных центров: в офисах класса А – до 19,1%; в офисах класса В – до 13,5%.

Органы государственной власти не прогнозируют укрепления российской валюты в ближайшие 2–3 года. Согласно прогнозам Министерства экономического

го развития России, среднегодовой курс доллара в 2018 г. может вырасти до 64 рублей (в 2017 г. – 59,4 рубля). К 2020 году ожидается ослабление российской валюты до уровня 68 рублей за доллар. В связи с этим вероятность возвращения номинирования ставок аренды в долларах в перспективе ближайших 3 лет крайне мала. Те офисные объекты, собственники которых номинирует ставку аренды в долларах, продолжают сдаваться

в аренду в долларах. Однако появление новых объектов с долларовыми ставками аренды маловероятно, так как укрепление доллара по отношению к рублю не способствует номинированию ставки аренды в долларах.

До конца 2017 г. ожидается сохранение средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды как в офисах класса А, так и в офисах класса В на уровне конца 2016 г.:

А класс – 24 000 руб./м²/год, В класс – 13 500 руб./м²/год. В 2018 г. мы прогнозируем уменьшение волатильности и стабилизацию ставок аренды в офисах класса А с небольшим ростом в пределах 2–3%. В офисах класса В в 2018 г. прогнозируется рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на уровне 4–5%.

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А						Класс В					
			Средневзвешенная ставка аренды*				Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*				Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м²/год		руб./м²/год				\$/м²/год		руб./м²/год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	680		37 386		22,3		480		25 450		7,9	
Садовое кольцо	СК Юг	985	467	477	25 701	26 244	17,8	16,6	411	383	21 776	20 294	8,7	9,8
	СК Запад	546	690		37 941		29,1		–		22 745		11,8	
	СК Север	660	–		22 427		9,9		383		20 286		6,0	
	СК Восток	401	–		24 423		11,6		294		15 599		11,1	
ТТК	ТТК Юг	1 263	–	527	–	28 992	–	15,0	–	300	14 072	15 891	7,8	10,6
	ТТК Запад	785	–		24 406		12,2		–		17 635		33,4	
	ТТК Север	928	532		29 249		15,7		364		19 284		8,2	
	ТТК Восток	1 114	–		20 924		70,1		302		15 988		6,5	
		ММДЦ «Москва–Сити»	913	536		29 506		14,9		–		–		–
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1003	–	342	19 153	18 783	1,5	20,7	–	237	12 316	12 796	10,9	14,7
	ТТК–МКАД Северо–Запад	734	463		25 460		11,5		–		15 048		27,6	
	ТТК–МКАД Запад	1 988	339		18 660		15,9		237		12 873		13,7	
	ТТК–МКАД Юг	1 412	–		–		–		11 551		15,9			
	ТТК–МКАД Юго–Запад	583	–		18 493		27,3		–		14 541		17,5	
	ТТК–МКАД Восток	992	–		13 380		63,4		–		10 822		9,2	
За МКАД	Химки	266	–	–	11 335	11 150	24,4	29,9	–	–	6 552	8 208	27,1	22,8
	Запад	388	–		12 875		63,4		–		9 137		24,3	
	Новая Москва	278	–		9 683		25,9		–		6 354		11,6	
Итого		15 950	440		24 173		18,4		254		13 474		13,3	

Источник: Knight Frank Research, 2017

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, имеющих 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:

$$ЗВС = УП \times V \times И_{уп-04.2018} \times Кз, \text{ где:}$$

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-04.2018} – индекс пересчета стоимости строительства из цен базового периода в цены апреля 2018 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 2018 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:

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

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 04.2018 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. 136, 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	5,105	1,23	94 104 423	20%	75 283 538
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	5,105	1,23	43 451 045	20%	34 760 836
ИТОГО:		462,20		1 589,97					137 555 468		110 044 374

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. Электрозаводская, 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. Электрозаводская ая, Барабанный пер.	600	88 112	Лот 5792 Продажа коммерческой недвижимости Район: Восточный АО Электрозаводская 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 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Корректировка на рыночные условия, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		81 356	93 986	88 112	86 164
Корректировка на торг, %		-9%	-9%	-9%	-9%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		74 034	85 527	80 182	78 409
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.		74 034	85 527	80 182	78 409
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	551,0	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.		63 669	72 698	80 984	79 977
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на физическое состояние, %		0%	0%	0%	0%
Цена после корректировки, руб./кв.м.		63 669	72 698	80 984	79 977
Справедливая стоимость помещений, с учетом прав на земельный участок, руб. / кв.м. (без учета НДС)	74 332				

Комментарий к таблице 5.3-2:

1. *Корректировка на земельный участок* принята равной нулю, так как плотность застройки сравниваемых аналогов схожа.
2. *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.

3. 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.

Административно-офисные помещения класса В...С



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	74 332,00	23 503 778,40
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	74 332,00	10 852 472,00
Итого		462,20		34 356 250,40

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		Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
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 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
<i>Корректировка на рыночные условия</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		13 559	12 336	14 052	13 674
<i>Корректировка на уторгование, %</i>		-7%	-7%	-7%	-7%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		12 610	11 472	13 068	12 717
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
<i>Корректировка на локальное местоположение, %</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		12 610	11 472	13 068	12 717
Физическое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0%	0%	0%	0%
Ставка аренды после корректировки, руб./ кв.м.		12 610	11 472	13 068	12 717
Средняя ставка годовой арендной платы после корректировок, руб./ кв.м. в год, без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов	12 467				

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 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%

2. *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 7,63%;

В дальнейших расчетах принято значение безрисковой ставки – 7,63%.

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

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

- 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:

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

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

Для коммерческой недвижимости, со сроком ликвидности 9 месяцев, премия за низкую ликвидность составляет:

$$r_l = 7,63\% \times 9 / 12 = 5,72\%;$$

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 **16,15%** исходя из расчета:

$$r = 7,63\% + 1,80\% + 5,72\% + 1,0\% = 16,15\%.$$

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 неизнashiваемой 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 Главархстройнадзора 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 – 0,087%.

Ставка капитализации округленно принимается равной:

$$K = R - g + r_r = 16,15\% - 3\% + 0,9\% = 13,24\%.$$

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	12 467	14 960	17 204	18 924	20 816	22 273	22 941
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб. в год	5 762 247	6 914 512	7 951 689	8 746 673	9 621 155	10 294 581	10 603 330
Потери при недозагрузке площадей, руб.	576 225	691 451	795 169	874 667	962 116	1 029 458	1 060 333
Потери при недозагрузке площадей, %	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Действительный валовой доход, руб.	5 186 022	6 223 061	7 156 520	7 872 006	8 659 039	9 265 123	9 542 997
<i>Постоянные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>2 956 906</i>	<i>2 919 486</i>	<i>2 882 626</i>	<i>2 846 319</i>	<i>2 810 558</i>	<i>2 775 333</i>	<i>2 740 635</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)	2 384 662	2 348 892	2 313 658	2 278 953	2 244 769	2 211 098	2 177 931
Арендные платежи на земельный участок, руб.	0	0	0	0	0	0	0
расходы на страхование	110 044	108 394	106 768	105 166	103 589	102 035	100 504
<i>Переменные расходы, руб., в том числе:</i>	<i>81 429</i>	<i>91 426</i>	<i>100 391</i>	<i>107 183</i>	<i>114 696</i>	<i>120 404</i>	<i>122 836</i>
премия за управление	51 860	62 231	71 565	78 720	86 590	92 651	95 430
прочие расходы	29 569	29 195	28 826	28 463	28 106	27 753	27 406
Чистый операционный доход, руб.	2 118 118	3 182 954	4 144 677	4 890 041	5 705 679	6 341 633	6 652 120
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,15%						
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,928	0,799	0,688	0,592	0,510	0,439	0,407
Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 965 614	2 543 180	2 851 538	2 894 904	2 909 896	2 783 977	
Сумма текущих стоимостей	15 949 109						
Ставка капитализации, %	13,24%						
Будущая стоимость реверсии, руб.	50 242 598						
Текущая стоимость реверсии, руб.	20 448 737						
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. (без учета НДС)	36 397 846						

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.	110 044 374	108 393 708	106 767 802	105 166 285	103 588 791	102 034 959	100 504 435
Амортизация, %	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Амортизация, руб.	1 650 666	1 625 906	1 601 517	1 577 494	1 553 832	1 530 524	1 507 567
Остаточная балансовая стоимость, руб.	108 393 708	106 767 802	105 166 285	103 588 791	102 034 959	100 504 435	98 996 868
Налог на имущество, %	2,2%						
Налог на имущество, руб.	2 352 512	2 384 662	2 348 892	2 313 658	2 278 953	2 244 769	2 211 098

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 11,31%.

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 (11,31%);

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.	137 555 468
Доля основных конструктивных элементов в стоимости замещения помещений, %	23,95%
Затраты на капитальный ремонт, руб.	32 944 535
Периодичность капитальных ремонтов, лет	20
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования – 11,31%)	0,015030321
Ежегодные отчисления в резерв на замещение для помещений, руб.	495 167

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	78 749,00	24 900 433,80
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	78 749,00	11 497 354,00
	Итого	462,20		36 397 787,80

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	24 900 434	23 503 778	24 202 000
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	11 497 354	10 852 472	11 175 000
Итого		462,20		36 397 788	34 356 250	35 377 000

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



Мосолкин Д.В.

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-2018-4 от 03.04.2018г. 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): 03.04.2018.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 03.04.2018.

Период проведения работ по оценке: 03.04.2018 – 04.04.2018 гг.

Дата составления отчета: 04.04.2018.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2018-4.

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	24 202 000
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	11 175 000
	Итого	462,20	35 377 000

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. Экспликации к кадастровым паспортам.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R4538

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д.46/2, стр. 1		
Объект страхования: не противоречащее 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	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	7 500 руб. 00 коп. (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 «23» сентября 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» сентября 2017 г.	по «17» сентября 2018 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.

От имени Страховщика:

М.П. [подпись] / [подпись]

М.П. [подпись] / А.В. Завадский/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «18» сентября 2017 г.


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

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

Оценщик:

Мосолкин Дмитрий Вячеславович
 (фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4506 № 276038, выдан 25.07.2003г.
 ОВД "Орехово-Борисово Южное" гор. Москвы
 (орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
 « 17 » февраля 2009г., регистрационный № 005413

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
 Выдано « 22 » октября 2016 года.

Президент


 С.А. Табакова

0008266 *

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R5654

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – МОСОЛКИН ДМИТРИЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, 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): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	НЕТ	НЕТ	5 670 руб. 00 коп. (Пять тысяч шестьсот семьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,1134	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» декабря 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «05» декабря 2017 г. по «04» декабря 2018 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.

От имени Страховщика:



А.В. Завадский/
М.П. выданы Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «04» декабря 2017 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

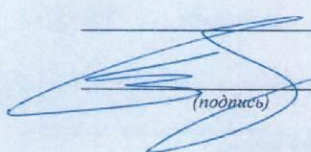
(наименование нарушений с указанием наименования, статей (пунктов) технических регламентов (норм и правил),

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

По результатам проверки оформлены:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ ПОСТРОЕННОГО ОБЪЕКТА
(указываются документы, оформленные по результатам проверки)

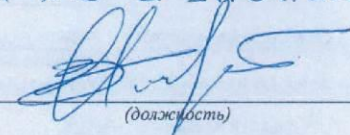
Объяснения и замечания застройщика или заказчика либо лица, осуществляющего строительство (или его представителя), в отношении которого составлен акт, а также иных лиц, присутствовавших при проверке

 (подпись) ЧЕРНЫШЕВ С.В. (расшифровка подписи) ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ УН-1 (должность)

Экземпляр Акта получил:

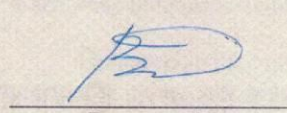
(заполняется представителем застройщика или заказчика либо лица, осуществляющего строительство, с указанием реквизитов документа о представительстве) ПО ДОВЕРЕННОСТИ № 3 от 21.01.2008

«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


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 паевой 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

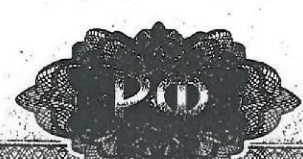
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-11/091/2011-739

МОСКВА

Регистратор Горбачева Н. В.


М. (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	-	

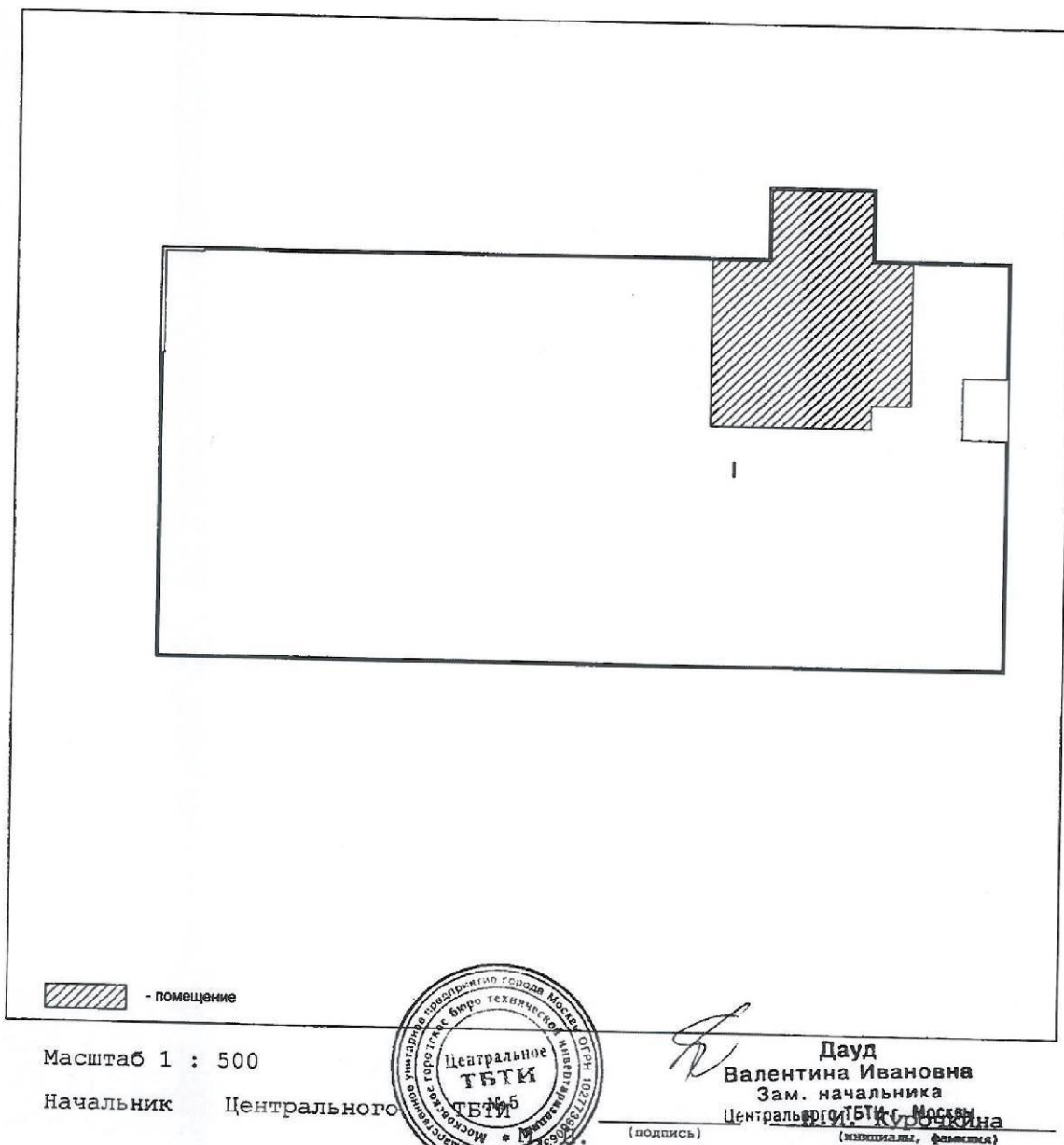
- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I (ком.136,16)
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта 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

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

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

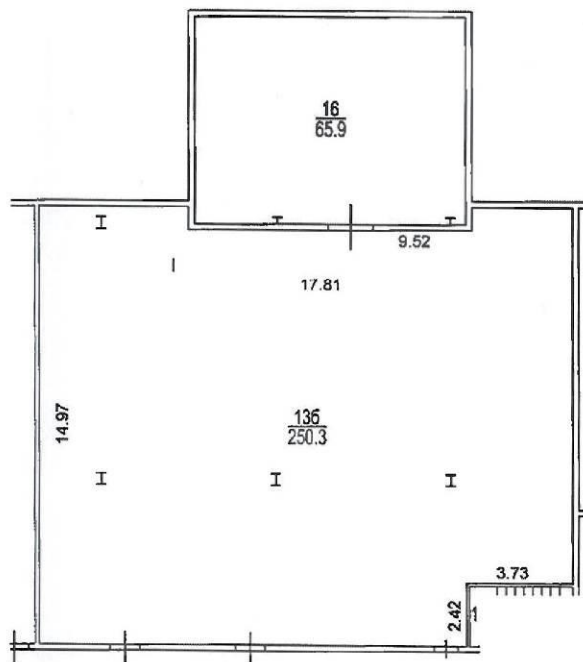
домовл. (вл.) - дом 35
улица подворья

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 БТИ

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. И.

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

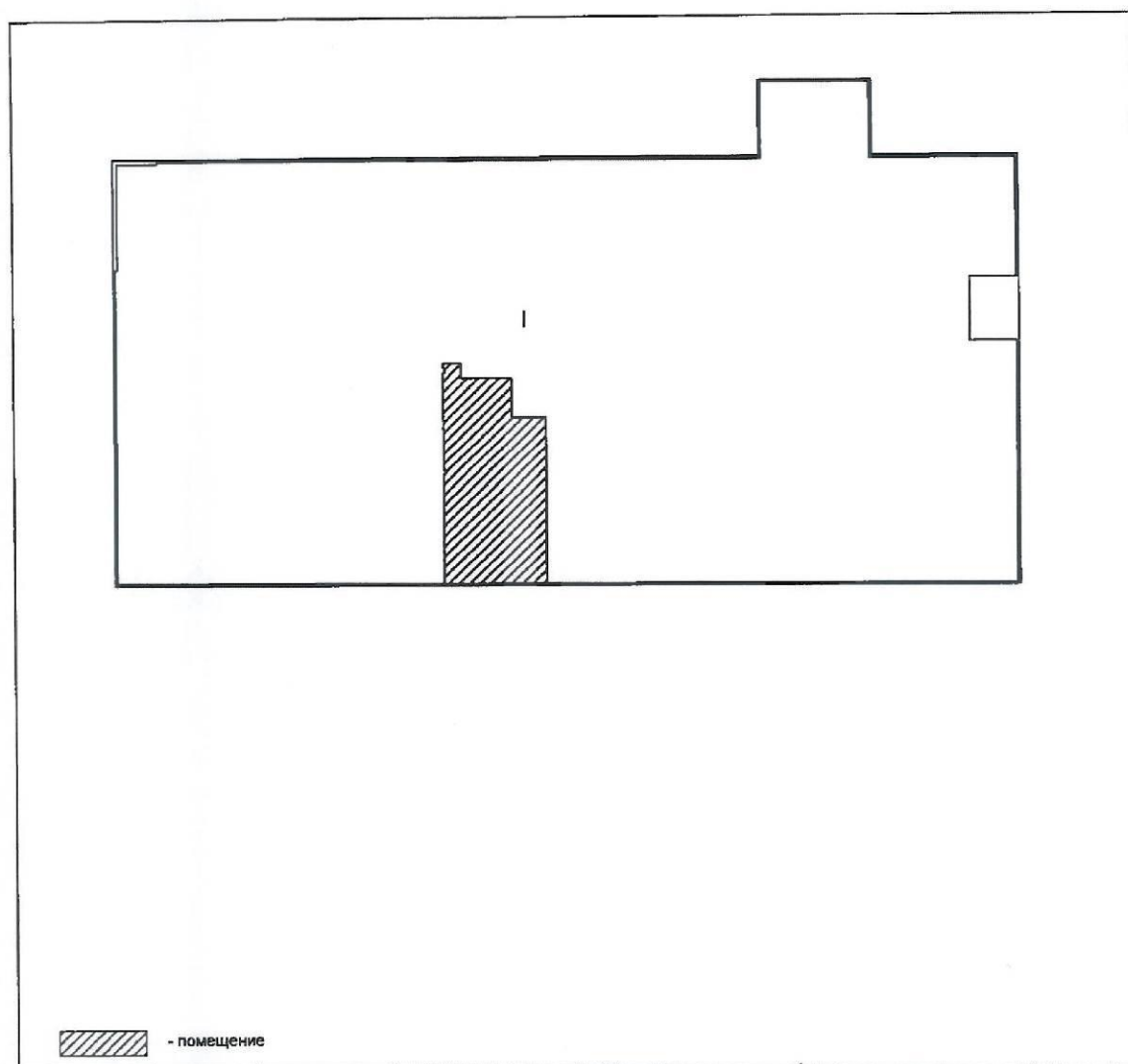
КАДАСТРОВЫЙ ЛИСТ
ПОМЕЩЕНИЯ

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

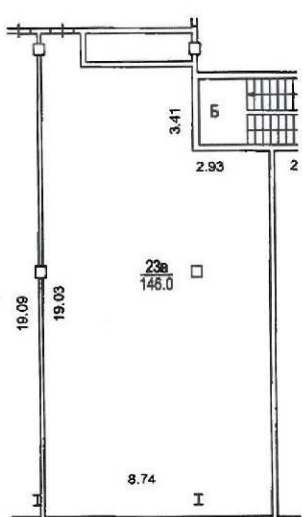
Начальник Центрального ТБТИ

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 ^{квартира} _{том} № п.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