



## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ КАД. № 77:02:0022003:1008  
ПЛОЩАДЬЮ 1 122,3 КВ. М, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
Г. МОСКВА, УЛ. 1-Я ОСТАНКИНСКАЯ, Д. 26

НОМЕР ОТЧЕТА:	2019-2793/1
ЗАКАЗЧИК:	ЗАО "С БАНК"
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	НАО "ЕВРОЭКСПЕРТ"
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ:	18.06.2019
ДАТА ОЦЕНКИ:	27.05.2019



искусство управления стоимостью

115054, г. Москва  
ул. Новокузнецкая, д. 36/2 стр. 1  
ЗАО "С банк"

Представителю конкурсного управляющего -  
государственной корпорации  
"Агентство по страхованию вкладов"  
г-ну Баклицкому Д. Н.

18 июня 2019 г.

Уважаемый Денис Николаевич!

В соответствии с Договором № 2019-27936/1 от 27.05.2019 г. между Закрытым акционерным обществом Акционерный коммерческий Банк Сбережений и Кредита и Непубличным акционерным обществом "Евроэксперт" нами выполнена оценка рыночной стоимости нежилого помещения кад. № 77:02:0022003:1008 площадью 1 122,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26 (далее по тексту - Объект оценки) по состоянию на 27.05.2019 г. для целей использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

По итогам произведенных расчетов получены следующие результаты рыночной стоимости Объекта оценки округленно:

**114 360 000 (Сто четырнадцать миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей, НДС не облагается\***

*\*НДС не облагается, согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.*

Рыночная стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в пункте 1.5 настоящего Отчета.

С уважением,  
Анна Шлапакова  
Директор Департамента оценки и  
стоимостного консультирования

+7 (495) 983 09 59  
info@euroexpert.ru



НАО «Евроэксперт»  
121170, г. Москва,  
ул. Неверовского, д.10, стр. 3А

+7 [495] 983 09 59  
Info@euroexpert.ru  
www.euroexpert.ru

Regulated by RICS





# СОДЕРЖАНИЕ

---

1	Общие сведения.....	7
1.1	Основные термины и определения .....	9
1.2	Применяемые стандарты оценки .....	9
1.3	Основные факты и выводы.....	10
1.4	Задание на оценку .....	11
1.5	Принятые при проведении оценки допущения .....	12
1.6	Сведения об Исполнителе, Оценщиках Исполнителя и специалистах, привлекаемых к проведению оценки ....	13
1.6.1	Оценщики.....	13
1.6.2	Специалисты, привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке .....	14
2	Описание Объекта оценки.....	15
2.1	Описание прав .....	17
2.2	Описание местоположения.....	18
2.3	Описание физических характеристик.....	19
2.4	Фотографии Объекта оценки .....	22
3	Анализ наиболее эффективного использования .....	29
4	Анализ рынка .....	33
4.1	Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты недвижимого имущества в составе объекта оценки	35
4.2	Анализ макроэкономических факторов.....	35
4.3	Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы .....	42
5	Определение рыночной стоимости .....	49
5.1	Общая методология оценки.....	51
5.2	Обоснование выбора используемых подходов и методов .....	51
5.3	Сравнительный подход .....	52
5.4	Доходный подход .....	60
5.5	Выведение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки .....	75
Приложение 1	Перечень данных, использованных при оценке .....	77
Приложение 2	Копии источников, используемых в расчете.....	81
Приложение 3	Методология оценки.....	89
Приложение 4	Информация об исполнителе и Оценщике .....	97
Приложение 5	Копии документов об Объекте оценки .....	103

# СОДЕРЖАНИЕ

---





# 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ





# 1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Договор	Договор на оказание услуг по оценке № 2019-2793/1 от 27.05.2019 г.
Заказчик	<b>Закрытое акционерное общество акционерный коммерческий Банк Сбережений и Кредита (ЗАО "С банк").</b> Адрес местонахождения: 115054, г. Москва, ул. Новокузнецкая, д. 36/2 стр. 1. ОГРН: 1037739299685 от 23.11.1993 г. Государственная корпорация "Агентство по страхованию вкладов". Адрес местонахождения: 109240, Россия, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4. ИНН 7708514824, КПП 770901001. ОГРН: 1047796046198 от 29.01.2004 г.
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор)	<b>Непубличное акционерное общество "Евроэксперт" (НАО "Евроэксперт").</b> Местонахождение, почтовый адрес: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3, этаж 5, пом. 11. Договор (Полис) САО "ВСК" страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор № 190ЕОВ40R1180 от 11.04.2019 г. Страховая сумма: 1 001 000 000 (Один миллиард один миллион) руб. Срок действия: 16.04.2019- 15.04.2020 гг. ОГРН: 1047796300298 от 28.04.2004 г.
Объект оценки	Нежилое помещение кад. № 77:02:0022003:1008 площадью 1 122,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26
Дата оценки	27.05.2019 г.
Отчет	Отчет № 2019-2793/1 от 27.05.2019 г. об оценке рыночной стоимости нежилого помещения кад. № 77:02:0022003:1008 площадью 1 122,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26.

## 1.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральными стандартами оценки:
  - ФСО № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
  - ФСО № 2, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
  - ФСО № 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
  - ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Сводом стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (СОО РОО 2015), утвержденным Протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

# 1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 2019-2793/1 от 27.05.2019 г.
Объект оценки	Нежилое помещение кад. № 77:02:0022003:1008 площадью 1 122,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26
Дата оценки	27.05.2019 г.
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов сравнительного подхода	132 669 328 руб., НДС не облагается*
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов доходного подхода	99 550 896 руб., НДС не облагается
Стоимость Объекта оценки, полученная при применении методов затратного подхода	Не применялся
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, округленно</b>	<b>114 360 000 руб., НДС не облагается</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отчет подготовлен для целей использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей. Рыночная стоимость Объекта оценки действительна исключительно при допущениях, указанных в разделе 1.5 настоящего Отчета. Итоговая величина стоимости Объекта оценки является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления Отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

\*НДС не облагается, согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.



# 1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.4 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение кад. № 77:02:0022003:1008 площадью 1 122,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26
Состав Объекта оценки. Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей	Информация о составе объекта с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), характеристики объекта и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики, а также права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта, приведены в разделе 2 настоящего Отчета
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Собственность
Правообладатель в отношении Объекта оценки	<b>Алякин Алексей Александрович.</b> Актуальные реквизиты собственника не предоставлены.
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	По состоянию на дату оценки на оцениваемое помещение зарегистрировано обременение в виде Ипотеки в пользу ЗАО "С банк".
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Использование результатов оценки для целей использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров. Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость. Рыночная стоимость, определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте без учета НДС, без указания суждения оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Общие и специальные допущения, принятые в Отчете, представлены в п. 1.5 Отчета.
Дата оценки	27.05.2019 г.
Дата осмотра объекта оценки	06.06.2019 г.
Особенности проведения осмотра Объекта оценки	Осмотр проводится специалистом Исполнителя в светлое время суток
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Необходимость привлечения отраслевых экспертов не выявлена



## 1.5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

### Общие допущения

1. Оценщик основывался на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей отраслевой информации по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Перед Оценщиком не ставилась задача по специальной проверке информации и данных.
2. Перед Оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки и предметов залога, технологическую экспертизу предметов залога, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу, аудиторскую проверку финансовой отчетности компаний - должника и поручителей, и инвентаризацию предметов залога.
3. От Оценщика не требовалось, и он не принимает на себя ответственность за описание правового состояния Объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения Объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
4. Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций с Объектом оценки, для которого производились расчеты.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.
6. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки, объектов, переданных в залог (либо права в отношении которых переданы в залог), а также всех объектов, в отношении которых имеются имущественные права, которыми обеспечиваются права требования, вытекающие из Кредитных соглашений.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
8. Оценщик не несет ответственность за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета (или любой его части).
9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Оценщиком.
10. Запрещается публикация Отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на данные, содержащиеся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.
11. Определенная Оценщиком величина стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину стоимости Объекта оценки.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что сделки с его участием должны быть осуществлены по цене, идентичной указанной в Отчете стоимости.
13. Настоящая оценка проведена в предположении, что отсутствуют какие-либо обременения Объекта оценки, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию Объекта оценки, за исключением специально оговоренных в Отчете.
14. Все расчеты произведены в программе Microsoft Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом Исполнитель имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.

### Специальные допущения:

15. Дата получения выписки из ЕГРН, предоставленной Заказчиком, - 30.05.2018 г., датой оценки является 27.05.2019 г. В рамках настоящего Отчета, Оценщик исходил из допущения, что в период с даты оценки до даты получения выписки каких-либо изменений сведений, указанных в выписке, не происходило.
16. Дата осмотра - 06.06.2019 г., датой оценки является 27.05.2019 г. В рамках настоящего Отчета, Оценщик исходил из допущения, что в период с даты оценки до даты осмотра не произошло изменение физических характеристик Объекта оценки.
17. В соответствии с правоподтверждающими документами на Объект оценки зарегистрированы обременения в виде ипотеки в пользу ЗАО "С банк". Учитывая цель оценки, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость определена без учета вышеуказанных обременений.
18. В выписке из ЕГРН от 30.05.2019 г. в разделе "Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости" указано:



## 1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

- Представлены документы на: Регистрация договора ипотеки, запись №02/004/2012694 от 16.07.2012 09:14 на данный объект.
- Представлены документы на: Регистрация договора аренды (субаренды), запись №02/095/2013581 от 16.05.2013 16:17 на данный объект.
- Представлены документы на: Регистрация права собственности (перехода права), запись №02/006/2011209 от 11.10.2011 18:59 на данный объект.
- Государственная регистрация по делу №777702/095/2013581 прекращена по заявлению №777702/111/2013511.

У Заказчика отсутствует информация о данных договорах и вероятности их регистрации, в связи с чем оценка производится при допущении об отсутствии в отношении Объекта каких-либо правопритязаний со стороны третьих лиц.

19. В соответствии с техническим паспортом помещения, составленным ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации по состоянию на 25.05.2018 г., Объект оценки имеет перепланировки. Поскольку разрешений на произведенное переоборудование не предоставлено, оценка производится при допущении, что перепланировки могут быть узаконены.
20. Имеются расхождения в площади Объекта оценки: по данным выписки из ЕГРН, площадь оцениваемого помещения составляет 1 122,4 кв. м, по данным технического паспорта - 1 122,3 кв. м. Поскольку на дату оценки в оцениваемом помещении имеются незаконные перепланировки, которые отражены в техническом паспорте, площадь Объекта оценки принимается согласно техническому паспорту, с учетом предположения о возможности их узаконивания.

### 1.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ, ОЦЕНЩИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ И СПЕЦИАЛИСТАХ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

Исполнитель подтверждает, что на момент заключения Договора на оказание услуг по оценке имущества № 2019-2793/1 от 27.05.2019 г. и составления настоящего Отчета ему не известны обстоятельства, предусмотренные ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", препятствующие оказанию услуг.

Исполнитель и Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

#### 1.6.1 ОЦЕНЩИКИ

Лесных Юлия Михайловна

- Руководитель проектов НАО "Евроэксперт".
- Включена в реестр саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (СРО РОО) (регистрационный номер 009438, дата регистрации 13.04.2015 г.; местонахождение организации: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1).
- Договор (Полис) САО "ВСК" обязательного страхования ответственности оценщика № 180E0B4070990 от 01.01.2019 г. Страховая сумма: 30 млн руб. Срок действия: 01.01.2019-31.12.2019 г.
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Воронежский государственный университет" серии АВБ № 0546167 от 01.07.2006 г. по специальности "Менеджмент", специализация "Экономика и управление фирмой", степень бакалавра.
- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Воронежский государственный университет" серии ВМА № 0067231 от 03.07.2008 г. по специальности "Экономика", степень магистра.
- Диплом ГОУ ДПО "Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России" о профессиональной переподготовке серии ПП-I № 581555 от 2009 г. по программе "Оценка собственности".
- Удостоверение о повышении квалификации НОУ ДПО "Институт профессионального образования", рег. № 0049/2015 от 28.02.2015, по программе "Практика оценки стоимости недвижимости".
- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006739-1 от 26.03.2018 г. по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости".
- Номер контактного телефона: +7 (495) 983-09-59.
- Почтовый адрес Оценщика совпадает с почтовым адресом НАО "Евроэксперт".
- Адрес электронной почты: yulesnykh@euroexpert.ru.
- Стаж работы в оценочной деятельности - с 2007 г.

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки: согласование и утверждение методологии, проверка результатов, общий контроль качества Отчета.

## 1 | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

---

### 1.6.2 СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИВЛЕКАЕМЫЕ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

#### **Гиззатуллина Индира Рафаиловна**

- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВПО "Российская академия правосудия" г. Москва серии № 107724 0137517 от 18.07.2014 г. по специальности "Менеджмент", квалификация "Управление недвижимостью".
- Диплом ФГБОУ ВПО "Казанский государственный архитектурно-строительный университет" о профессиональной переподготовке № 162400206309 от 05.05.2014 г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки: определение рыночной стоимости Объекта оценки, оформление соответствующих разделов Отчета.

#### **Бакалина Дарья Николаевна**

- Диплом о высшем образовании ФГБОУ ВО "Московский государственный университет технологий и управления им. К.Г. Разумовского (первый казачий университет)" № 107718 0756510 от 03.08.2016 г. по направлению подготовки "Менеджмент", квалификация "Бакалавр";
- Диплом о профессиональной переподготовке АОЧУ ВО "Московский финансово-юридический университет МФЮА" № 772403015002 от 03.08.2016 г. по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".

Степень участия в проведении оценки Объекта оценки: осмотр Объекта оценки.





## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





## 2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является нежилое помещение кад. № 77:02:0022003:1008 площадью 1 122,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26.

### 2.1 ОПИСАНИЕ ПРАВ

Объект оценки принадлежит Алякину Алексею Александровичу на праве собственности, что подтверждается копией Выписки из ЕГРН, реквизиты которой приведены в таблице ниже (актуальные реквизиты собственника не предоставлены).

#### Т. 2.1 Описание прав на Объект оценки

Наименование	Кадастровый номер	Правоподтверждающий документ	Адрес Объекта по данным Росреестра	Дата и номер государственной регистрации	Обременения (ограничения) прав
Нежилое помещение площадью 1 122,3 кв. м	77:02:0022003:1008	Выписка из ЕГРН № 99/2019/264071829 от 30.05.2019 г.	129515, г. Москва, ул. Останкинская 1-я, д 26, пом. I	№ 77-77-02/003/2011-296 от 09.06.2011 г.	Ипотека в пользу ЗАО "С банк"

Источник: данные правоподтверждающих документов

#### Обременения, ограничения в использовании Объекта оценки

В соответствии с правоподтверждающими документами на оцениваемый объект зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу ЗАО "С банк", номер и дата государственной регистрации: № 77-77-02/005/2012-853 от 12.03.2013 г.

Согласно допущениям, принятым в подразделе 1.5 Отчета, учитывая цели настоящей оценки, в рамках настоящего Отчета оценка производилась без учета вышеуказанного обременения.

Также согласно данным выписки из ЕГРН от 30.05.2019 г. в разделе Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости № указано:

- Представлены документы на: Регистрация договора ипотеки, запись №02/004/2012694 от 16.07.2012 09:14 на данный объект.
- Представлены документы на: Регистрация договора аренды (субаренды), запись №02/095/2013581 от 16.05.2013 16:17 на данный объект.
- Представлены документы на: Регистрация права собственности (перехода права), запись №02/006/2011209 от 11.10.2011 18:59 на данный объект.
- Государственная регистрация по делу №777702/095/2013581 прекращена по заявлению №777702/111/2013511.

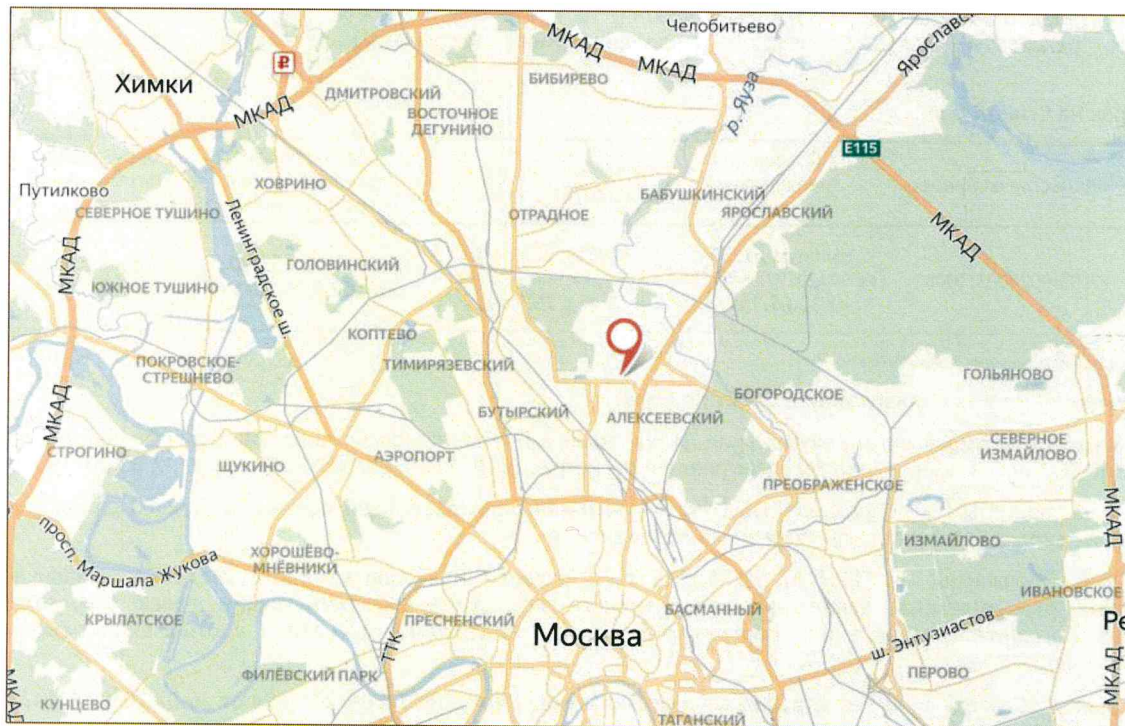
Согласно принятым допущениям, оценка производится исходя из допущения об отсутствии в отношении Объекта оценки каких-либо правопритязаний со стороны третьих лиц.

## 2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

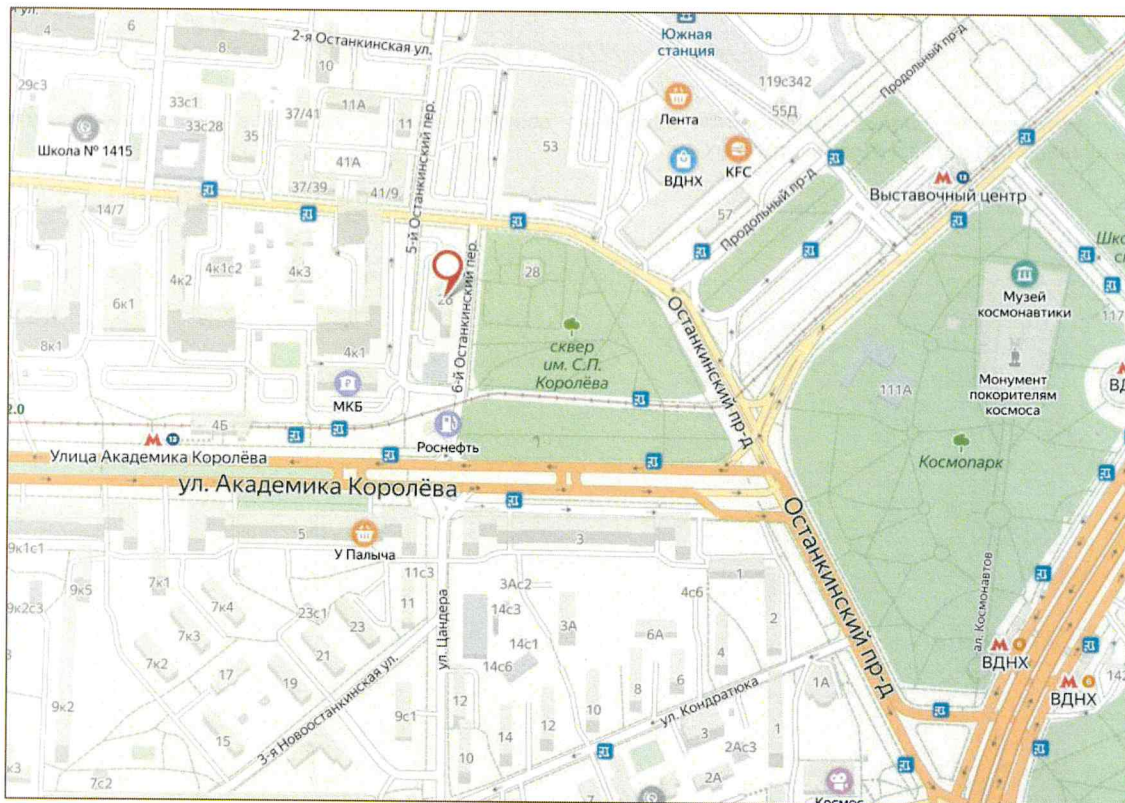
Объект оценки расположен в Останкинском районе СВАО г. Москвы, по адресу: ул. 1-я Останкинская, д. 26.

И. 2.1 Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: <https://maps.yandex.ru>

И. 2.2 Увеличенная карта расположения Объекта оценки



Источник: <https://maps.yandex.ru>



## 2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Т. 2.2 Описание местоположения

Характеристика	Описание
Адрес	г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26
Зона расположения в черте города	ТТК-МКАД
Административный округ	СВАО
Район	Останкинский
<i>Транспортная доступность</i>	
Ближайшая станция метро	ВДНХ - около 900 м (10 минут пешком)
Остановки общественного транспорта	1-я Останкинская улица (автобусная остановка) - около 120 м; Ул. Цандера (автобусная остановка) - около 250 м; Ул. Ак. Королева (монорельс) - около 650 м.
Линия домов	Первая линия второстепенной улицы - 6-й Останкинский проезд
Подъезд / вход со стороны	Осуществляется с 6-й Останкинского проезда
Интенсивность движения транспорта на прилегающей улице	Средняя
<i>Окружение</i>	
Характеристика окружающей застройки	Преимущественно среднеэтажная и высотная жилая застройка, объекты социальной инфраструктуры
Крупные магистрали, улицы	Ул. Академика Королева - около 200 м; Просп. Мира - около 900 м.
Объекты окружающей застройки	Объекты социальной инфраструктуры, супермаркеты, магазины, парк "Останкино", космопарк, Выставка достижений народного хозяйства, Главный ботанический сад им. Н. В. Цицина РАН, ТЦ "Рапира", ТЦ "ВДНХ"
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Плотность застройки высокая
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность оцениваемого объекта и района в целом	В непосредственной близости отсутствуют

Источник: анализ Оценщика

\*Удаленность от остановок общественного транспорта и транспортных магистралей рассчитывалась на основании сервиса "Яндекс. Карты"

### 2.3 ОПИСАНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК

#### Т. 2.3 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Параметр	Значение
Тип объекта	Встроенное помещение
Текущее назначение (функциональное использование)	ПСН
Этаж расположения	1
Планировка внутренних помещений	Смешанная планировка
Общая площадь, кв. м	1 122,3
Арендопригодная площадь, кв. м	1 122,3
Тип паркинга	Стихийная парковка
Наличие отдельного входа	Имеется
Наличие витринных окон	Отсутствуют
Физическое состояние	Рабочее состояние, стандартная отделка
Оконные проемы	Пластиковые
Дверные проемы	Филенчатые, стеклянные, металлические
Отделка внутренних помещений	Стены - окрашены, плитка; полы - плитка, ковролин, линолеум; потолок - потолочная плитка армстронг, окраска; окна - пластиковые
Сведения о коммуникациях	Электроосвещение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Высота потолка, м	2,65 - 3,00
Кадастровый номер	77:02:0022003:1008
Кадастровая стоимость	142 149 681,53
УПКС, руб./кв. м	126 647,97

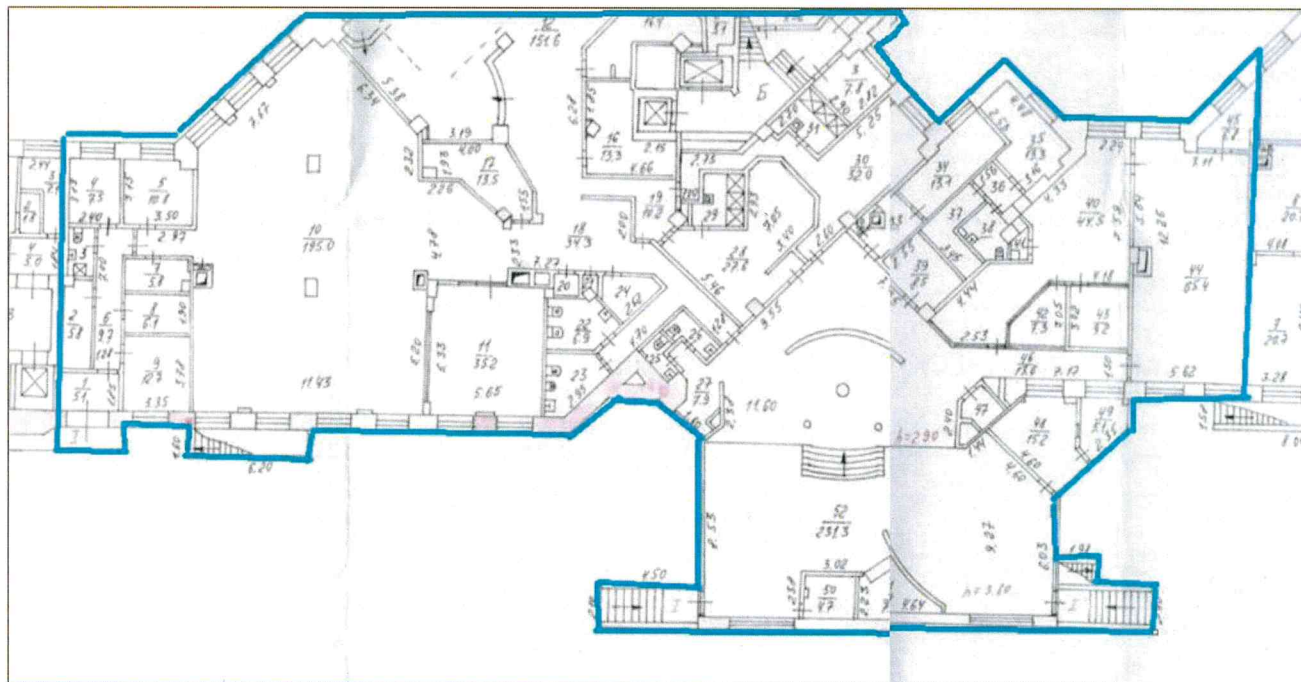
## 2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Параметр	Значение
<i>Характеристики здания, в котором расположено помещение</i>	
Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Этажность	7, в том числе подземный 1
Площадь, кв. м	10 634,2
Кадастровый номер	77:02:0022003:1000
Год ввода в эксплуатацию	1999
Конструктивные элементы здания	Стены - кирпичные; Перекрытия - ж/б

Источник: данные выписки из ЕГРН, технического паспорта, данные Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Оценщику предоставлены поэтажные план и экспликация оцениваемого помещения до перепланировки по состоянию на 21.04.2009 г. и поэтажный план оцениваемого помещения с учетом выполненных перепланировок по состоянию на 25.05.2018 г. В соответствии с техническим паспортом на оцениваемое помещение, составленным ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации по состоянию на 25.05.2018 г., Объект имеет перепланировки (демонтирована часть перегородок, возведены новые перегородки, организован дверной проем в помещении 44а). Разрешений на произведенное переоборудование помещения Заказчиком не предоставлено. У Оценщика отсутствуют основания предполагать, что несущие конструкции были затронуты, в связи с чем оценка производится при допущении, что произведенные перепланировки могут быть узаконены.

И. 2.3 Поэтажный план Объекта оценки до произведенных перепланировок (оцениваемое помещение отмечено синим)\*

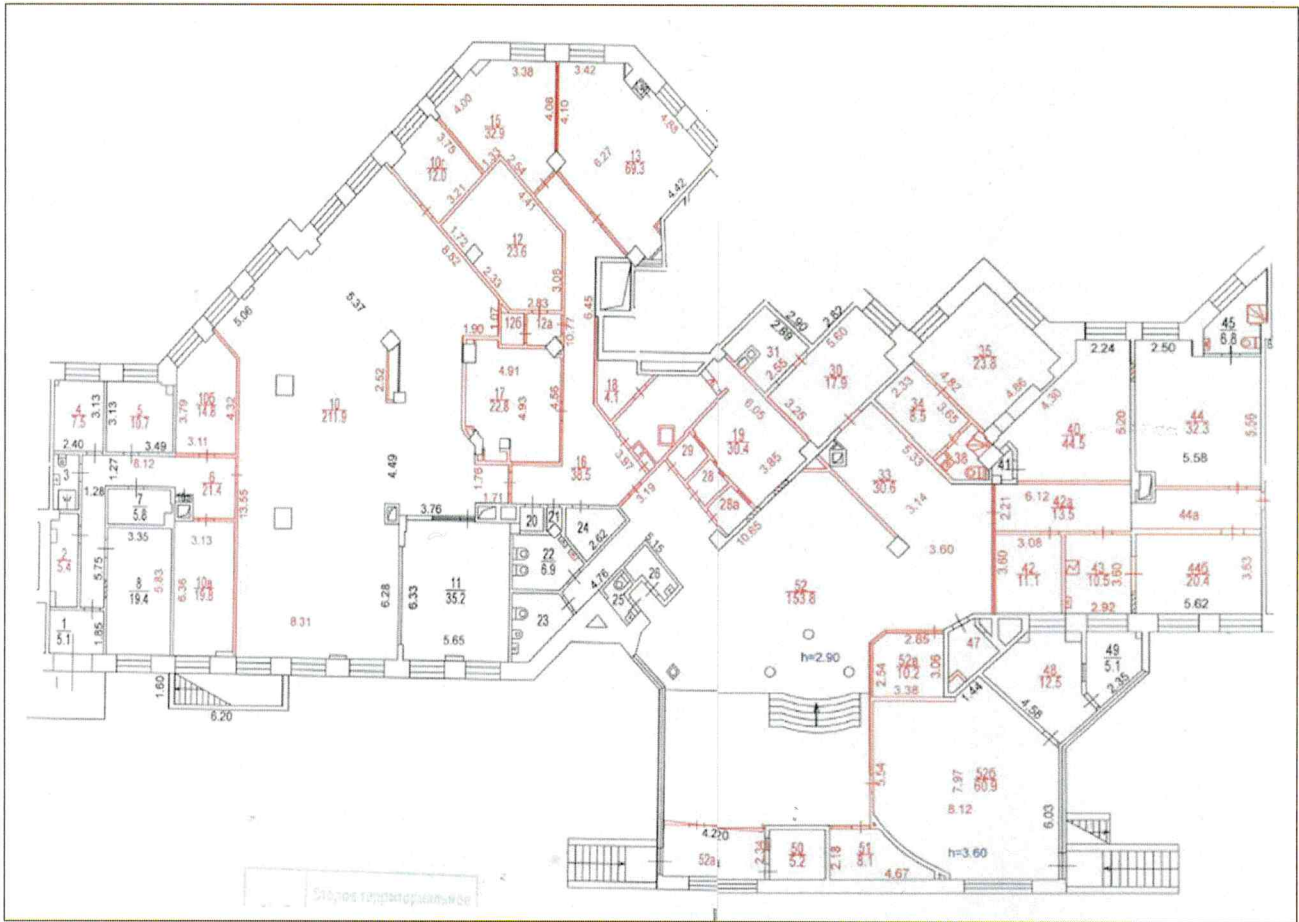


Источник: поэтажный план помещения по состоянию на 21.04.2009 г.  
\*часть поэтажного плана отсутствует



## 2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

И. 2.4 поэтажный план Объекта оценки после произведенных перепланировок (перепланировки отмечены красными линиями)



Источник: технический паспорт ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации по состоянию на 25.05.2018 г.

**Физический износ** - это потеря стоимости за счёт естественных процессов при эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

Физический износ зданий определяется методом экспертизы состояния конструктивных элементов на основании шкалы состояния зданий, приведенной в таблице ниже:

Т. 2.4 Описание состояния здания для ориентировочной оценки физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
21-40	Удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждения ступеней
61-80	Плохое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями



## 2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
81-100	Негодное к эксплуатации	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекасами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Источник: Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М., Финансы и статистика, 2004; Александров В.Т. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. - СПб, 2000.

В оцениваемом помещении имеются истертости и загрязнения в ходовых местах полового покрытия, следы загрязнения стен, отсутствие некоторых потолочных плиток подвесного потолка. На основании выводов по итогам произведенного осмотра и таблицы, приведенной выше, помещение находится в рабочем состоянии, не требующем ремонта.

**Функциональный износ** - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечивать полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Другими словами, функциональный износ возникает в случае, если оцениваемый объект не отвечает полностью современным требованиям к объектам подобного класса.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение свободного назначения, имеет стандартную отделку, оснащен всеми необходимыми коммуникациями, таким образом, функциональный износ отсутствует.

**Внешний износ** - это потеря стоимости вследствие изменения внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Учитывая стабильный спрос на объекты свободного назначения, факторов воздействия экономического устаревания выявлено не было, экономическое устаревание принято равным 0%.

**Текущее использование:** на дату оценки Объект оценки не используется (по результатам осмотра и анализа данных сервиса "Яндекс карты" ранее в нем размещалось отделение банка).

### 2.4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фасад здания



Входная группа



## 2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Внутренние помещения



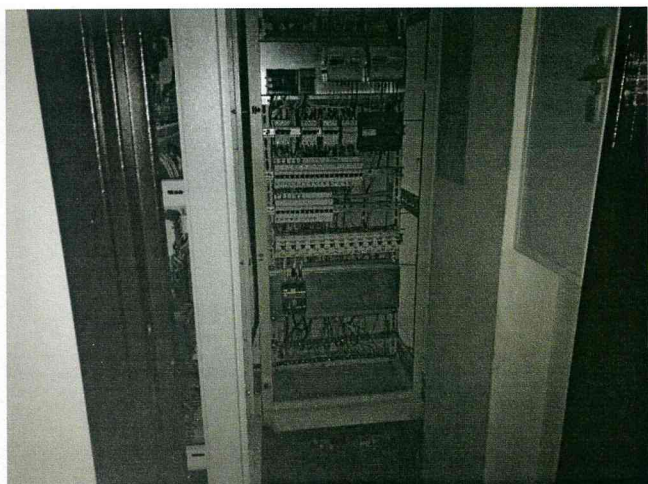


## 2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



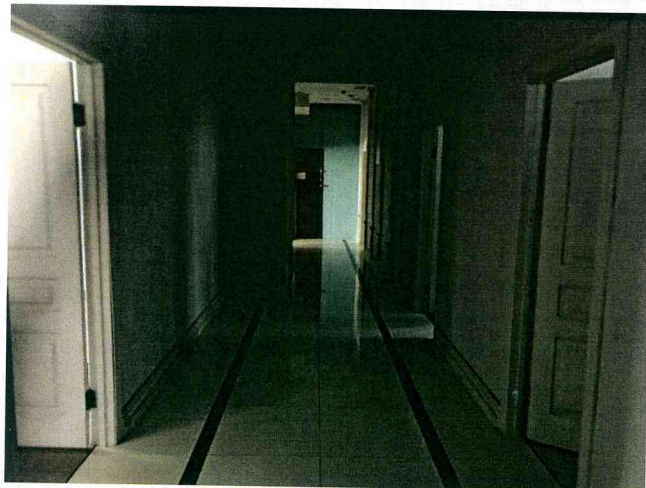


## 2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





## 2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





## 2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





## 2 | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







### 3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ





### 3 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Стандарты оценки подчеркивают, что анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с ФСО № 7, "наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано".

Как видно из приведенного выше определения, наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно разрешенным, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений существующих либо потенциальных;
- быть экономически оправданным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую доходность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

После того, как в результате анализа выявляются один или несколько разумно оправданных вариантов использования, они исследуются на предмет финансовой состоятельности. Тот вариант, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость, и считается наиболее эффективным использованием.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в двух направлениях: анализируется земельный участок как условно свободный и с учетом имеющихся улучшений.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является нежилое помещение свободного назначения, расположенное на 1 этаже жилого дома.

#### **Анализ наиболее эффективного использования нежилого помещения**

##### *Законодательно разрешенное*

Согласно данным, указанным в выписке из ЕГРН на Объект оценки, а также на официальном портале Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru>), помещение по назначению является нежилым. Таким образом, законодательно возможен любой вариант его эксплуатации за исключением размещения в нем жилых помещений.

##### *Физически возможное использование*

Оцениваемое помещение представляет собой нежилое встроенное помещение жилого дома. Учитывая конструктивные и планировочные характеристики внутренних помещений, оснащенность инженерными системами и коммуникациями, физически возможным вариантом является использование помещения в качестве коммерческого - торгового или офисного. Объемно-планировочные решения, а также конструктивные характеристики не позволяют использовать оцениваемое помещение по иному назначению (гостиничное, жилое или производственно-складское) без проведения работ по реконструкции и перепланировке.

##### *Финансовая целесообразность*

Текущая рыночная ситуация показывает, что встроенно-пристроенные нежилые помещения, к которым относится оцениваемый объект, пользуются на рынке г. Москвы спросом. На дату оценки в помещениях имеется стандартная отделка. Инженерное оснащение помещений Объекта оценки соответствует требованиям к объектам коммерческого назначения. Данные факторы определяют финансовую целесообразность использования оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения для размещения объектов торгового или офисного назначения. Использовать данное помещение в качестве производственно-складских нерентабельно, ввиду более низких ставок аренды на производственно-складскую недвижимость.

##### *Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность*

Учитывая конструктивные и планировочные характеристики, местоположение, а также законодательно разрешенное использование объекта недвижимости, максимальную доходность обеспечивает единственный вариант его использования - в качестве помещения свободного назначения.

**Вывод:** принимая во внимание текущее состояние рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, физические характеристики и местоположение Объекта оценки, наиболее экономически оправданным и приносящим максимальную прибыль для оцениваемого объекта недвижимости представляется использование его в качестве помещения торгово-офисного (свободного) назначения.







## 4 АНАЛИЗ РЫНКА





### 4.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СОСТАВЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы. Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости. Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, здания, гостиницы, рестораны);
- Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

В соответствии с выводами, сделанными в рамках анализа наиболее эффективного использования, Объект оценки относится к сегменту коммерческой недвижимости - помещения торгово-офисного (свободного) назначения.

Далее Оценщик приводит анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, фактических данных о ценах предложений и ставок аренды на объекты недвижимости из сегмента рынка, к которому отнесены объекты в составе Объекта оценки, а также приводит основные выводы относительно анализируемого сегмента рынка.

### 4.2 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ

По оценке Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) рост ВВП по итогам 1 кв. 2019 г. замедлился до 0,8% г/г (год к году). На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в замедление темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе-марте 2019 г. внесли промышленное производство и транспортно-логистический комплекс. Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6% г/г после 1,4% г/г в феврале 2019 г. и 0,6% г/г в январе 2019 г.

Т. 4.1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	1 кв. 2019
ВВП, %	104,0	104,3	103,4	101,3	100,7	97,2	99,8	101,6	102,3	100,8*
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	105,2**
Индекс промышленного производства****	108,2	104,7	102,6	100,3	101,7	96,6	101,3	102,1	102,9	102,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	88,1	123,0	95,3	106,2	103,5	102,6	104,8	103,1	99,4	101,1
Индекс инвестиций в основной капитал	106,0	106,2	106,6	99,7	98,5	91,6	99,4	103,0	104,3	104,3***
Реальные располагаемые денежные доходы населения*****	104,3	100,8	104,4	103,3	99,3	95,7	94,1	98,4	100,1	97,7
Оборот розничной торговли	104,4	107,2	106,3	103,9	102,7	90,0	94,8	101,3	102,6	158,6
Экспорт товаров, млрд долл. США	398,0	521,4	528	521,6	497,8	341,5	279,2	359,1	452,1	104,9
Импорт товаров, млрд долл. США	248,8	323,3	336	344,3	308,0	193,0	191,4	228,5	240,5	53,8

Источник: данные Росстата, Информация о социально-экономическом положении России за январь-март 2019 г.

[http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2019/info/oper-03-2019.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-03-2019.pdf); [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/cd3e0c5a-16e5-4e82-ba35-35da10b31f74](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/cd3e0c5a-16e5-4e82-ba35-35da10b31f74/190418_.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=cd3e0c5a-16e5-4e82-ba35-35da10b31f74);

[http://www.customs.ru/index.php?option=com\\_newsfeeds&view=category&id=53&Itemid=1981](http://www.customs.ru/index.php?option=com_newsfeeds&view=category&id=53&Itemid=1981); <http://ac.gov.ru/files/publication/a/20504.pdf>

\* Оценка Минэкономразвития России.

\*\*1 кв. 2019 г. в % к 1 кв. 2018 г.

\*\*\*2018 г. в % к 2017 г.



## 4 | АНАЛИЗ РЫНКА

\*\*\*\* По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
\*\*\*\*\* Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (приказ No 465 от 02.07.2014 с изменениями No 680 от 20.11.2018)

Рост промышленного производства замедлился в марте 2019 г. до 1,2% г/г после 4,1% г/г в феврале 2019 г. и 1,1% г/г в январе 2019 г. (в 1 кв. 2019 г. рост составил 2,1% г/г). Снижение темпов роста выпуска промышленной продукции было обусловлено динамикой как добывающих, так и обрабатывающих отраслей.

Добыча полезных ископаемых в марте 2019 г. увеличилась на 4,3% г/г после 5,1% г/г в феврале 2019 г. (в целом за 1 кв. 2019 г. - на 4,7% г/г). Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение производства нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста.

Рост выпуска обрабатывающей промышленности в марте 2019 г. замедлился до 0,3% г/г после увеличения на 4,6% г/г в феврале 2019 г. и снижения на 1,0% г/г в январе 2019 г. (в целом за 1 кв. 2019 г. рост составил 1,3% г/г). Замедление роста в марте 2019 г. после высоких показателей февраля 2019 г. наблюдалось в таких значимых по доле секторах, как металлургия и производство кокса и нефтепродуктов. Таким образом, медианный темп роста обрабатывающей промышленности в марте 2019 г. опустился до -0,4% г/г (после 4,3% г/г месяцем ранее).

Объем строительных работ третий месяц (январь-март 2019 г.) подряд демонстрирует околонулевую динамику в годовом выражении (в марте -рост на 0,2% г/г). В результате в 1 кв. 2019 г. рост показателя замедлился до 0,2% г/г по сравнению с 4,1% г/г в октябре-декабре 2018 г.

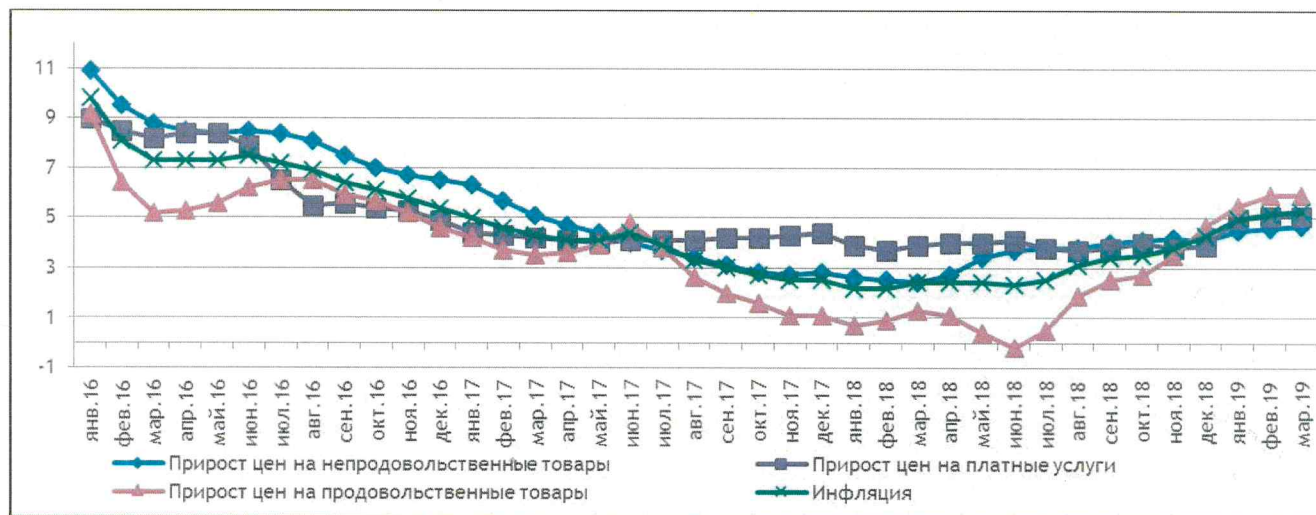
Рост оборота розничной торговли в марте 2019 г. замедлился до 1,6% г/г после 2,0% г/г в феврале 2019 г. и 1,9% г/г в январе 2019 г. В целом за 1 кв. 2019 г. темпы роста показателя снизились до 1,8% г/г (по сравнению с 2,8% г/г в 4 кв. 2018 г.) на фоне ускорения инфляции и замедления роста реальных заработных плат. Основной вклад в ухудшение динамики розничного товарооборота в январе-марте 2019 г. внесла торговля непродовольственными товарами.

### Индекс потребительских цен

В марте 2019 г. по сравнению с февралем 2019 г. индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары -100,5%, непродовольственные товары -100,3%, услуги - 100,1%.

В марте 2019 г. замедление инфляции продолжилось в ежемесячном выражении, что свидетельствует об исчерпании эффекта на цены от повышения НДС.

И. 4.1 Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2016-март 2019 гг. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



Источник: ЦБ РФ, Инфляция на потребительском рынке, март 2019 г., [https://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=macro\\_sub](https://www.cbr.ru/statistics/?Prtd=macro_sub)

В марте 2019 г. в 4 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен по сравнению с февралем 2019 г. составил 0,8% и более, самый заметный - в Республике Дагестан (1,7%) и Чукотском автономном округе (1,0%) в результате увеличения цен на продукты питания на 2,8% и 1,6% соответственно.

В Москве и Санкт-Петербурге цены выросли за март 2019 г. на 0,3% (с начала 2019 г. - на 1,9%).

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке Росстата, в 1 кв. 2019 г. по сравнению с 1 кв. 2018 г. снизились на 2,3%.

### Внешняя торговля

По данным таможенной статистики, в январе-марте 2019 г. внешнеторговый оборот России составил 158,6 млрд долл. США и по сравнению с январем-мартом 2018 г. возрос на 0,1%.



## 4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Сальдо торгового баланса сложилось положительное в размере 51,1 млрд долл. США, что на 2,8 млрд долл. США больше, чем в январе-марте 2018 г.

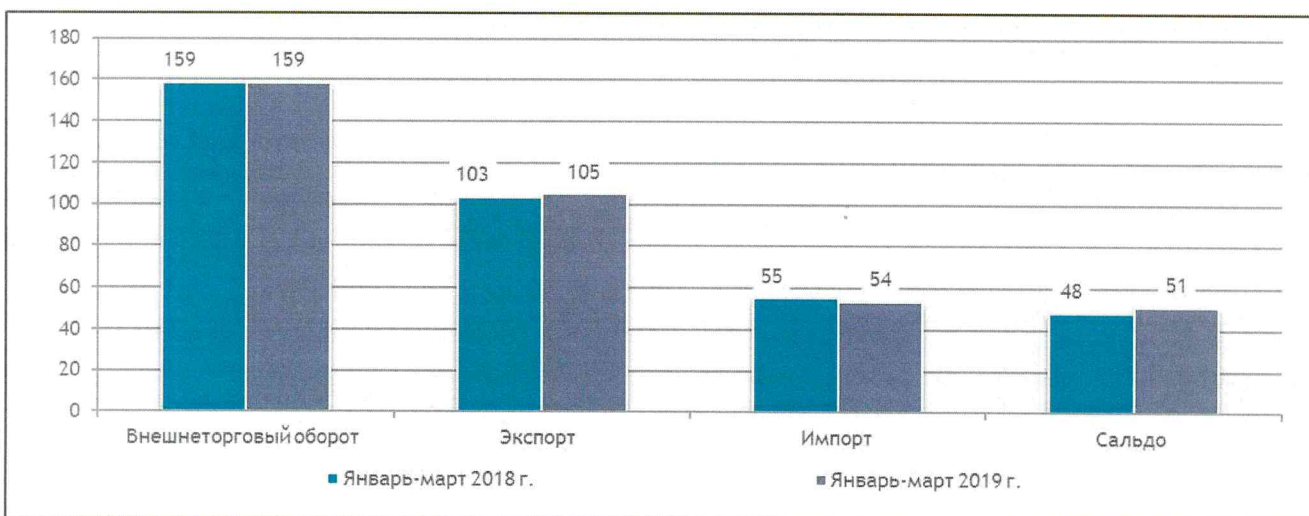
Экспорт России в январе-марте 2019 г. составил 104,9 млрд долл. США и по сравнению с январем-мартом 2018 г. увеличился на 1,4%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 88,4%, на страны СНГ - 11,6%.

Основой российского экспорта в январе-марте 2019 г. традиционно являлись топливно-энергетические товары, удельный вес которых в товарной структуре экспорта составил 66,4% (в январе-марте 2018 г. - 65,0%). В товарной структуре экспорта в страны дальнего зарубежья доля этих товаров составила 70,2% (в январе-марте 2018 г. - 68,7%), в страны СНГ - 37,2% (38,6%). По сравнению с январем-мартом 2018 г. стоимостной объем топливно-энергетических товаров возрос на 3,6%, а физический - на 6,2%. Среди товаров топливно-энергетического комплекса снизились физические объемы экспорта бензина автомобильного на 23,3%, керосина - на 12,7%, нефтепродуктов на 6,7%, в том числе дизельного топлива - на 1,5%, газа природного - на 0,4%. Вместе с тем возросли физические объемы экспорта электроэнергии на 40,9%, угля каменного - на 15,0%, нефти сырой - на 6,8%.

Импорт России в январе-марте 2019 г. составил 53,8 млрд долл. США и по сравнению с январем-мартом 2018 г. сократился на 2,4%. На долю стран дальнего зарубежья приходилось 88,9%, на страны СНГ - 11,1%.

В товарной структуре импорта наибольший удельный вес приходился на машины и оборудование - 45,1% (в январе-марте 2018 г. - 45,6%). В товарной структуре импорта из стран дальнего зарубежья доля этих товаров составила 48,4% (в январе-марте 2018 г. - 48,8%), из стран СНГ - 18,9% (20,8%). Стоимостной объем ввоза этой продукции по сравнению с январем-мартом 2018 г. снизился на 4,2%, в том числе механического оборудования на 11,1%, инструментов и аппаратов оптических - на 5,5%, электрического оборудования - на 4,7%. Снизился физический объем импорта легковых автомобилей на 8,0%, а грузовых автомобилей - возрос на 23,4%.

И. 4.2 Внешняя торговля Российской Федерации в январе-марте 2019 г. (база для сравнения - январь-март 2018 г.), млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, [http://www.customs.ru/index2.php?option=com\\_content&view=article&id=27409:-2019&catid=51:2011-01-24-16-27-51&Itemid=1977](http://www.customs.ru/index2.php?option=com_content&view=article&id=27409:-2019&catid=51:2011-01-24-16-27-51&Itemid=1977)

В страновой структуре внешней торговли России ведущее место занимает Европейский Союз, как крупнейший экономический партнер страны. На долю Европейского Союза в январе-марте 2019 г. приходилось 43,5% российского товарооборота (в январе-марте 2018 г. - 45,1%), на страны АТЭС - 31,2% (28,5%), на страны СНГ - 11,4% (12,0%), на страны ЕАЭС - 7,9% (8,5%).

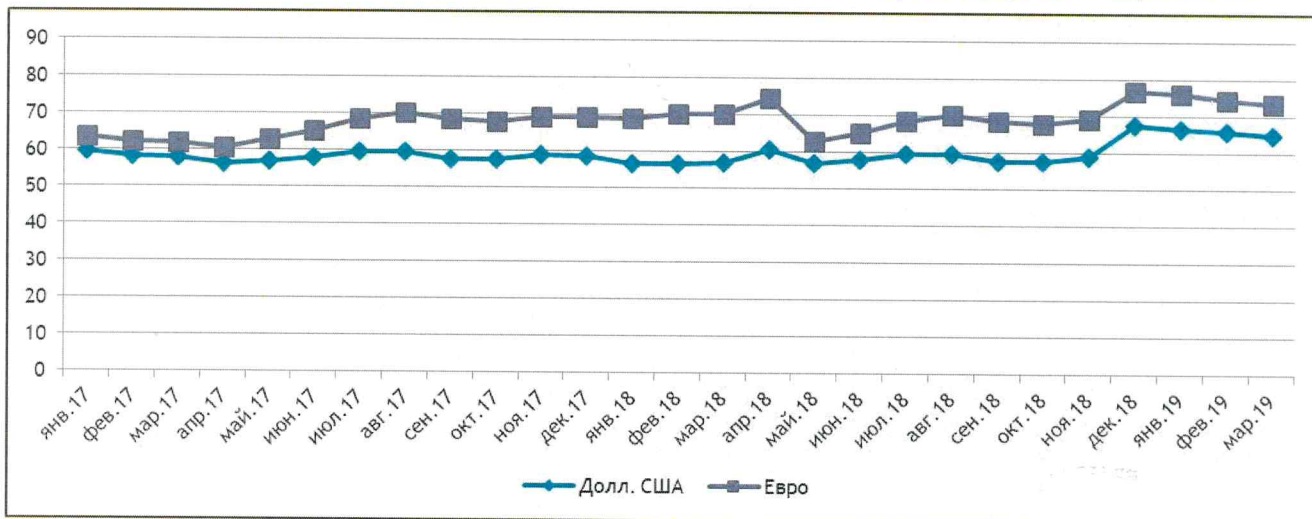
### Валютный рынок

В марте 2019 г. ситуация на российском финансовом рынке оставалась стабильной и в большинстве его сегментов не наблюдалось существенного движения котировок. Это было связано с нейтральным внешним фоном и неизменным восприятием санкционных рисков<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Ликвидность банковского сектора и финансовые рынки No 3 (37) март 2019: [http://www.cbr.ru/collection/collection/file/19403/lb\\_2019-37.pdf](http://www.cbr.ru/collection/collection/file/19403/lb_2019-37.pdf)

## 4 | АНАЛИЗ РЫНКА

### И. 4.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2017 - март 2019 гг.



Источник: данные Банка России, [https://www.cbr.ru/hd\\_base/micex\\_doc/http://www.cbr.ru/currency\\_base/dynamics/](https://www.cbr.ru/hd_base/micex_doc/http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics/)

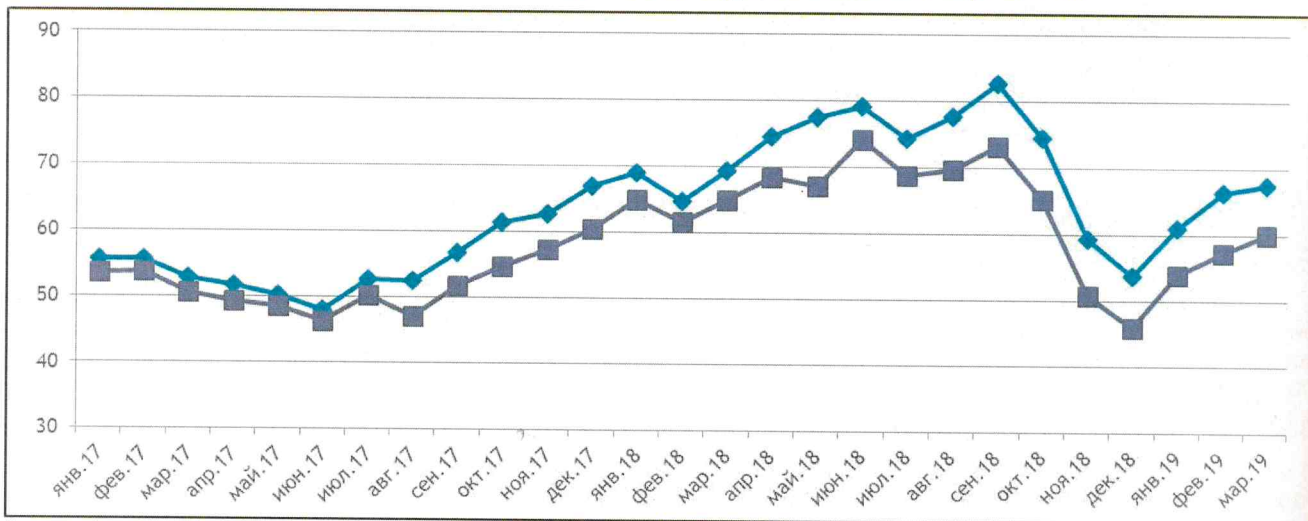
По данным Московской биржи, в марте 2019 г. объем торгов на валютном рынке составил 27,5 трлн руб. (29,6 трлн руб. в марте 2018 г.). Объем торгов инструментами спот составил 6,2 трлн руб., объем сделок своп и форвардов составил 21,3 трлн руб.

Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1 373,5 млрд руб. или 21,1 млрд долл. США по сравнению с 1 411,0 млрд руб. в марте 2018 г. (24,7 млрд долл. США)<sup>2</sup>.

#### Мировые цены на нефть и нефтепродукты

В марте 2019 г. нефтяной рынок находился в растущем тренде. За март цена Brent выросла на 4% до 67,46 долл. США за баррель. Это новый максимум с лета 2018 г., однако в марте 2019 г. темпы роста цены Brent были более медленными, чем в феврале. Нефть WTI росла более быстрыми темпами, подорожав на 7,6% до 60,14 долл. США за баррель. За 1 кв. 2019 г. Brent подорожала на 22,5%, WTI — на 28,7%. Средняя цена барреля Brent за 1 кв. 2019 г. — 61,26 долл. США.<sup>3</sup>

### И. 4.4 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2017-март 2019 гг.



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2019>, <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2019>

Средняя цена на нефть российской экспортной марки Urals за январь—март 2019 г. составила 63,17 долл. США за баррель. За январь—март 2018 г. средняя цена нефти Urals достигала 65,22 долл. США за баррель. Таким образом, в 1 кв. 2019 г. она уменьшилась на 3,1%.

<sup>2</sup>Московская биржа, "Итоги торгов в марте 2019 г.": <https://www.moex.com/n23144/?nt=106>

<sup>3</sup><https://oilcapital.ru/article/general/11-04-2019/neft-i-gaz-v-marte-2019-goda>



## 4 | АНАЛИЗ РЫНКА

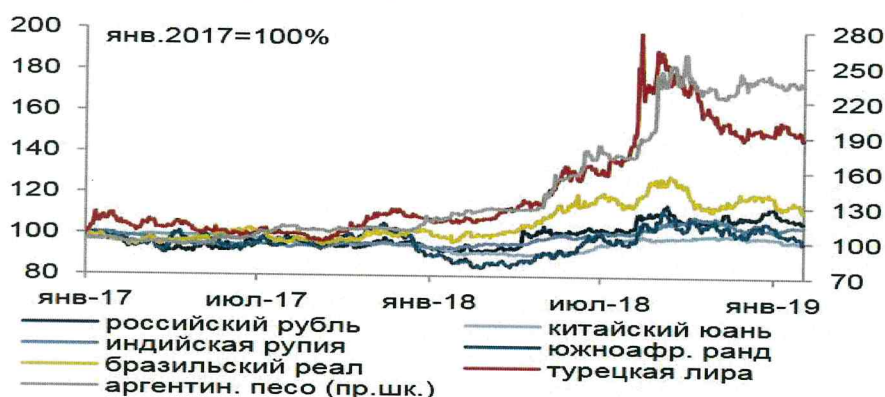
### Рынок ценных бумаг

В условиях снижения склонности к риску в 2018 г. наблюдалось ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, которое также усиливалось опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (Турция, Аргентина). Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan по итогам 2018 г. снизился более чем на 10%

На курс рубля, наряду с общемировыми тенденциями, оказывала негативное воздействие санкционная политика США. Введение в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов, а также обсуждение американскими властями возможных дополнительных санкций против России начиная с августа сопровождалось ростом российской премии за риск и оттоком иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ).

Под влиянием перечисленных факторов рубль за 2018 г. потерял к корзине валют стран -торговых партнеров 8,2%, к доллару США - 13%. Нижняя точка ослабления национальной валюты была достигнута в конце августа-сентябре (в моменте курс рубля превышал отметку 70 руб. за долл. США).

И. 4.5 Валюты развивающихся стран в январе 2017-январе 2019 г.



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России, [http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211\\_econ\\_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b)

По данным Московской Биржи, объем торгов на фондовом рынке в марте 2019 г. составил 2 497,6 млрд руб. (3 089,2 млрд руб. в марте 2018 г.)<sup>4</sup>.

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями составил 768,6 млрд руб. (884,7 млрд руб. в марте 2018 г.). Среднедневной объем торгов составил 38,4 млрд руб. (42,1 млрд руб. в марте 2018 г.).

Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями составил 1 729,0 млрд руб. (2 204,6 млрд рублей в марте 2018 г.). Среднедневной объем торгов - 86,4 млрд руб. (105,0 млрд руб. в марте 2018 г.).

В марте 2019 г. на фондовом рынке Московской биржи размещены 70 облигационных займов на общую сумму 1 387,7 млрд руб. (включая объем размещения однодневных облигаций на 436,7 млрд руб.).

### Рынок государственных ценных бумаг

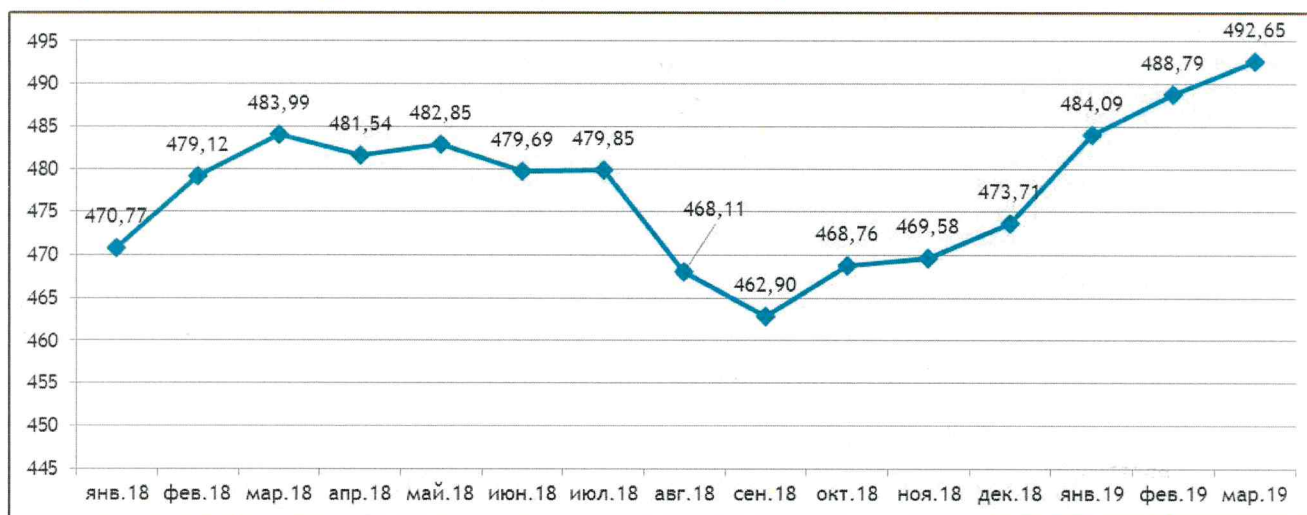
Минфин по итогам 2018 г. разместил облигаций федерального займа (ОФЗ) чуть более чем на 1 трлн руб. Это 60,3% от запланированных изначально 1,66 трлн руб., или 59,3% от размещенного в 2017 г. объема.

Рост объема вложений нерезидентов в ОФЗ в марте 2019 г. стал максимальным за последние 18 месяцев, рост вложений за 1 кв. 2019 г. превысил отток средств нерезидентов с рынка ОФЗ за период с августа-декабрь 2018 г.

<sup>4</sup> Здесь и далее без учета однодневных облигаций.

## 4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.6 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2018-март 2019 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/#/from=2018-01-01&till=2018-09-28&sort=TRADEDATE&order=desc>

Наблюдался рост длинных позиций нерезидентов по рублю на рынке "валютный своп" в рамках стратегии керри-трейд<sup>5</sup>, а открытая позиция на рынке выросла почти на 10 млрд долл. США. Предложение иностранной валюты на рынке "валютный своп" обеспечивали преимущественно российские системно значимые кредитные организации при существенном росте остатков средств на счетах клиентов в иностранной валюте.

В условиях роста в последние годы высоколиквидных активов на российском финансовом рынке Банк России увеличил плату за право пользования безотзывной кредитной линией (БКЛ), открываемой с 01.05.2019 г., с 0,15 до 0,5% в год в целях снижения зависимости банков от БКЛ. Повышение платы за право пользования БКЛ будет стимулировать банки к соблюдению норматива краткосрочной ликвидности за счет формирования портфеля высоколиквидных активов<sup>6</sup>.

### Кредитный рейтинг России

В 2017 г. вступил в силу новый закон, по которому иностранные рейтинговые агентства могут работать в России либо через филиалы и присваивать международные рейтинги, либо создать в России дочерние структуры, которые будут соответствовать новым требованиям российского законодательства и присваивать рейтинги по национальной шкале.

Рейтинги по национальной шкале представляют собой оценку риска национальных эмитентов и их долговых обязательств в условиях данной страны. Национальные рейтинговые шкалы характеризуют уровень риска эмитента и вероятность исполнения его долговых обязательств по сравнению с другими эмитентами в соответствующей стране. Рейтинги, присвоенные по национальным шкалам разных стран, не сопоставимы между собой. Если один эмитент получает максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале одной страны, а второй эмитент - максимальный кредитный рейтинг по внутренней шкале другого государства, то уровни кредитного риска по ним, скорее всего, не совпадут.

Международная шкала рейтингов как раз предназначена для точных сравнений эмитентов из разных стран, учитывает влияние прямых и косвенных страновых рисков и позволяет сравнивать любые компании между собой. В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

В феврале 2018 г. S&P повысило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте до инвестиционного уровня (движение с BB+ до BBB-) со стабильным прогнозом. Таким образом, российский рейтинг вышел из "мусорной", по версии агентства, категории. Начиная с февраля 2018 г. у валютного долга России два инвестиционных рейтинга (от S&P и Fitch). По конвенции, принятой в сообществе инвесторов, рейтинг эмитента в целом считается инвестиционным, если два из трех агентств причисляют его к этой категории.

Россия находилась в "мусорной" категории три года, с начала 2015 г., когда S&P и Moody's понизили российский суверенный рейтинг в иностранной валюте до спекулятивного уровня.

В январе 2019 г. Международное рейтинговое агентство Standard & Poor's (S&P) подтвердило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте на нижней ступени инвестиционного уровня "BBB-". Прогноз по рейтингу оставлен "стабильным".<sup>7</sup>

В феврале 2019 г. агентство Moody's, единственное агентство, удерживавшее рейтинг России на "мусорном" (неинвестиционном) уровне, повысило суверенный рейтинг России в иностранной валюте с Ba1 до Baa3<sup>8</sup>. Прогноз изменен с "позитивного" на "стабильный".

<sup>5</sup> Стратегия получения прибыли на валютном рынке за счет разной величины процентных ставок.

<sup>6</sup> <https://www.cbr.ru/Press/event/?id=2557>

<sup>7</sup> <https://rg.ru/2019/01/19/agentstvo-sp-sohranilo-rejting-rossii-na-investicionnom-urovne.html>



## 4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Также в феврале 2019 г. международное рейтинговое агентство Fitch Ratings подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг России в иностранной валюте на инвестиционном уровне "BBB-". Прогноз "позитивный".<sup>9</sup>

Т. 4.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 31.03.2019 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	18.01.2019 г.	BBB- (стабильный)	BBB (стабильный)
Fitch	15.02.2019 г.	BBB- (позитивный)	BBB- (позитивный)
Moody's	08.02.2019 г.	Baa3 (стабильный)	Baa1

Источник: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>

### Прогнозы развития экономики России

Т. 4.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2019	2020	2021
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, февраль 2019 г.)	101,1	101,8	102,2
	Прогноз социально-экономического развития до 2036 г. (МЭР, от 28.11.2018 г.)	101,3	102,0	103,1
	Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2018 г.)	101,5	101,8	-
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, март 2019 г.) <sup>10</sup>	101,2-101,7	101,8-102,3	102,0-103,0
	OECD Economic outlook (ноябрь 2018 г.)	101,46	101,75	-
Индекс потребительских цен на середину года, %	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> <sup>**</sup>	105,0	104,1	104,1
	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, февраль 2019 г.)	105,4	103,7	103,5
	Прогноз социально-экономического развития до 2036 г. (МЭР, от 28.11.2018 г.)	104,6	103,4	104,0
	Прогноз Economist Intelligence Unit, (декабрь 2018 г.)	104,5	104,3	104,1
	Прогноз Global Insight, (февраль 2019 г.; данные Capital IQ)	105,2	104,4	104,2
	Bloomberg (март 2019 г.)	105,0	104,0	104,0
	Прогноз МВФ (октябрь 2018 г.)	105,1	104,8	104,8
	OECD Economic outlook (ноябрь 2018 г.)	105,0	104,0	-
Индекс промышленного производства, в % к пред. году	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, февраль 2019 г.)	101,8	101,7	101,9
	Прогноз социально-экономического развития до 2036 г. (МЭР, от 28.11.2018 г.)	102,4	102,7	103,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, февраль 2019 г.)	100,6	103,3	103,7
	Прогноз социально-экономического развития до 2036 г. (МЭР, от 28.11.2018 г.)	101,0	101,7	102,2
Оборот розничной торговли, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития до 2036 г. (МЭР, от 28.11.2018 г.)	101,7	102,0	102,6
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, февраль 2019 г.)	60,0	57,0	59,0
	Прогноз социально-экономического развития до 2036 г. (МЭР, от 28.11.2018 г.)	63,4	59,7	57,9
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (февраль 2019 г.)	65,0	64,4	63,3
	Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, март 2019 г.)	60,0	55,0	55,0
Курс доллара США, руб./долл. США	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> <sup>**</sup>	66,03	66,23	65,30
	Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, февраль 2019 г.)	68,20	67,20	66,10

<sup>8</sup> <https://www.rbc.ru/economics/09/02/2019/5c5df8009a79473fda4e4d9f>

<sup>9</sup> <https://rg.ru/2019/02/16/fitch-podtverdilo-rejting-rf-na-urovne-bbb.html>

<sup>10</sup> Доклад подготовлен по статистическим данным на 22.03.2019 г.



## 4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Показатель	Источник	2019	2020	2021
Курс евро, руб./евро	Прогноз социально-экономического развития до 2036 г. (МЭР, от 28.11.2018 г.)	63,92	63,84	63,98
	OECD Economic outlook (ноябрь 2018 г.)	65,59	65,59	-
	EUI (декабрь 2018 г.)	66,81	68,27	66,74
	Прогноз Global Insight (март 2019: данные Capital IQ)	65,41	65,93	66,03
	Bloomberg (март 2019 г.)	66,27	66,53	63,64
	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> *	<i>76,56</i>	<i>79,41</i>	<i>80,80</i>
	Прогноз социально-экономического развития до 2036 г. (МЭР, от 28.11.2018 г.)	75,43	77,88	79,33
	OECD Economic outlook (ноябрь 2018 г.)	74,77	74,77	-
	EUI (декабрь 2018 г.)	79,34	82,78	80,58
	Bloomberg (март 2019 г.)	76,70	82,22	82,49

Источники: Прогноз социально-экономического развития до 2036 года (МЭР, от 28.11.2018 г.); , Прогноз экономического развития России на 2019-2024 гг. (Институт ВЭБ, февраль 2019); Всемирный банк, "Доклад об экономике России" (декабрь 2018 г.); Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, март 2019 г.); Прогноз МВФ (октябрь 2018 г.); OECD Economic outlook (ноябрь 2018 г.); Прогноз Economist Intelligence Unit, (декабрь 2018 г.); Прогноз Global Insight, (февраль, март 2019 г.; данные Capital IQ), Консенсус-прогноз Института "Центр развития" НИУ ВШЭ (февраль 2019 г.; анализ Оценщика

\* Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

### 4.3 АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ

#### Предложение

По данным аналитического отчета компании "RRG", за 2018 год по общей площади объем предложения снизился на 16% по торговыми помещениями и вырос на 14% по офисными, на 69%-по помещениям свободного назначения.

Объем предложений в декабре 2018 года составил 247 торговых объектов общей площадью 268 тыс. кв. м., 990 офисных объектов общей площадью 995 тыс. кв. м и 215 помещений свободного назначения общей площадью 317 тыс. кв. м.

В структуре рынка по общей площади лидирующее положение в декабре 2018 года, как и ранее, заняли офисные помещения, доля которых на рынке составила 52%, второе место с долей 18% у производственно-складских помещений, доля помещений свободного назначения составила 16%, доля торговых помещений -14%.

Всего в декабре 2018 года на продажу было выставлено 25 объектов торгового назначения в пределах Садового Кольца и 222 объекта за его пределами суммарной площадью 14и 254 тыс. кв. м соответственно.

Общий объем предложения торговых помещений в декабре составил 247 объектов общей площадью 268 тыс. кв. м со средней площадью объекта 1 080 кв. м.

#### Т. 4.4 Динамика предложения по торговым помещениям

Показатель	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Общая площадь, тыс. кв. м			
Декабрь 2016	224	17	207
Декабрь 2017	317	18	299
Декабрь 2018	265	14	254
Прирост за 12.2016 -12.2017, %	42%	9%	44%
Прирост за 12.2017 -12.2018, %	-16%	-20%	-15%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	303	30	273
Декабрь 2017	353	36	317
Декабрь 2018	247	25	222
Прирост за 12.2016 -12.2017, %	17%	20%	16%
Прирост за 12.2017 -12.2018, %	-30%	-31%	-30%
Средняя площадь, тыс. кв. м			
Декабрь 2016	0,74	0,55	0,76
Декабрь 2017	0,9	0,5	0,94
Декабрь 2018	1,08	0,58	1,14



## 4 | АНАЛИЗ РЫНКА

Показатель	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Прирост за 12.2016 -12.2017, %	22%	-9%	24%
Прирост за 12.2017 -12.2018, %	21%	15%	21%

Источник: [https://rrg.ru/files/reviews/review\\_1549287120.pdf](https://rrg.ru/files/reviews/review_1549287120.pdf)

Всего в декабре 2018 года было выставлено на продажу 173 объекта офисной недвижимости общей площадью 136 тыс. кв. м. в пределах Садового Кольца и 817 объектов за его пределами суммарной площадью 859 тыс. кв. м.

Общий объем предложения офисных площадей составил 990 объектов общей площадью 995 тыс. кв. м со средней площадью объекта 1005 кв. м.

### Т. 4.5 Динамика предложения по офисным помещениям

Показатель	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Общая площадь, тыс. кв. м			
Декабрь 2016	1544	190	1354
Декабрь 2017	874	95	779
Декабрь 2018	995	136	859
Прирост за 12.2016 -12.2017, %	-43%	-50%	-42%
Прирост за 12.2017 -12.2018, %	14%	42%	10%
Количество объектов, шт.			
Декабрь 2016	1008	202	806
Декабрь 2017	728	108	620
Декабрь 2018	990	173	817
Прирост за 12.2016 -12.2017, %	-28%	-47%	-23%
Прирост за 12.2017 -12.2018, %	36%	60%	32%
Средняя площадь, тыс. кв. м			
Декабрь 2016	1,532	0,939	1,68
Декабрь 2017	1,201	0,884	1,256
Декабрь 2018	1,005	1,786	1,051
Прирост за 12.2016 -12.2017, %	-22%	-6%	-25%
Прирост за 12.2017 -12.2018, %	-16%	-11%	-16%

Источник: [https://rrg.ru/files/reviews/review\\_1549287120.pdf](https://rrg.ru/files/reviews/review_1549287120.pdf)

### Спрос

Спрос на помещения свободного назначения в Москве остается высоким ввиду универсальности этого формата коммерческой недвижимости. К тому же в центре города ресурс ПСН практически исчерпан. Наиболее ликвидными и инвестиционно-привлекательными в данном сегменте остаются ПСН в хорошей локации, пригодные для организации торговли или предприятия сферы услуг. Ресурс таких объектов часто пополняется за счет нежилых помещений в ЖК, которые проектируются без конкретного функционального назначения и проработанной концепции.

Судя по снижению средней площади объектов офисного назначения на 16%, спросом продолжают пользоваться помещения больших размеров, в то время как по торговым объектам и помещениям свободного назначения, по которым средние площади выросли на 21% и 16% соответственно, спрос смещается в сторону более мелких объектов.

На фоне роста уровня инфляции, снижения доходов населения, увеличения ипотечной нагрузки, а также в связи со сберегательной моделью поведения, потребительский рынок снижается и, соответственно, спрос на торговые помещения продолжает снижаться. В это же время, на рынке офисных помещений спрос остается стабильным в связи с реализацией отложенного спроса.

### Цены продажи

Объем предложения в стоимостном выражении по торговым объектам снизился на 25%, по офисным помещениям вырос на 24%, а по помещениям свободного назначения -на 48%.

По данным аналитического отчета компании "RRG", цена предложения на торговые объекты в центре за 2018 год выросла на 12%, а за его пределами снизилась на 15% и составила, соответственно, 728 758 руб./кв. м. и 165 920 руб./кв. м.

Цена предложения по всем торговым помещениям за 2018 год снизилась на 11% до 196 169руб./кв. м. Судя по динамике цен за последние 2 года спрос на торговые помещения в центре традиционно более высок, Стоимостной объем предложения торговых помещений за 12 месяцев 2018 года в центре снизился на 11%, а на периферии -на 28%.



## 4 | АНАЛИЗ РЫНКА

### Т. 4.6 Динамика показателей по торговым помещениям

Средневзвешенная цена, руб./кв. м	Торговые	Торговые внутри СК	Торговые вне СК
Декабрь 2016	262 512	720 703	225 982
Декабрь 2017	220 497	653 281	194 422
Декабрь 2018	196 169	728 758	165 920
Прирост за 12.2016 -12.2017, %	-16%	-9%	-14%
Прирост за 12.2017 -12.2018, %	-11%	-12%	-15%

Источник: [https://rrg.ru/files/reviews/review\\_1549287120.pdf](https://rrg.ru/files/reviews/review_1549287120.pdf)

Снижение цен на торговые объекты можно объяснить снижением покупательной способности населения и серьезным ростом объема предложения еще в 2017 году. Цены на помещения свободного назначения в условиях существенного роста объема предложения снизились, что может быть связано со сложной ситуацией на потребительском рынке.

За 12 месяцев 2018 г. средневзвешенная цена на офисные объекты в центре выросла на 21% до 404 713 руб./кв. м, а за пределами Садового Кольца - снизилась на 2% до 170 360 руб./кв. м. Цена по всем офисным помещениям за 2018 год уменьшилась на 9% и составила 202 388 руб./кв. м.

Судя по значительному росту цен в 2018 году на офисные объекты в центре в условиях роста объема предложения, спрос на такие помещения растет более быстро.

Рост объема предложения в стоимостном выражении составил 73% до 55 млрд. руб. в пределах Садового Кольца и 13% до 146 млрд. руб. за его пределами, а в целом стоимость офисных объектов в 2018 году увеличилась на 24% до 201 млрд. руб.

### Т. 4.7 Динамика показателей по офисным помещениям

Средневзвешенная цена, руб./кв. м	Офисные	Офисные внутри СК	Офисные вне СК
Декабрь 2016	212 854	424 413	183 221
Декабрь 2017	185 183	334 100	166 939
Декабрь 2018	202 388	40 471	170 360
Прирост за 12.2016 -12.2017, %	-13%	-21%	-9%
Прирост за 12.2017 -12.2018, %	9%	21%	2%

Источник: [https://rrg.ru/files/reviews/review\\_1549287120.pdf](https://rrg.ru/files/reviews/review_1549287120.pdf)

По данным аналитического агентства Knight Frank, средневзвешенная цена помещений свободного назначения составляет 210 127 руб./кв. м.

### Т. 4.8 Средневзвешенная цена продажи ПСН в деловых районах г. Москвы, руб./кв. м по состоянию на 1 квартал 2019 г.\*

Зона	Обособняк	ПСН
Бульварное кольцо	354 519	405 881
Садовое кольцо	302 822	682 199
ТТК	193 240	241 312
ТТК-МКАД	186 467	171 593
За МКАД	-	96 406
<b>Итого</b>	<b>265 468</b>	<b>210 127</b>

Источник: Обзор офисной недвижимости компании Knight Frank, <https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2019-goda-6352.pdf>

\*без учета НДС

### Вакантность

В классе "С" уровень вакансии сократился на 0,7 п.п. за 4 кв. 2018 г. и на 0,6 п.п. - в целом за 2018 г., и составил 7,7% по итогам 2018 г.

### Т. 4.9 Средний уровень вакансии по классам в зависимости от локации (внутри ТТК/вне ТТК)

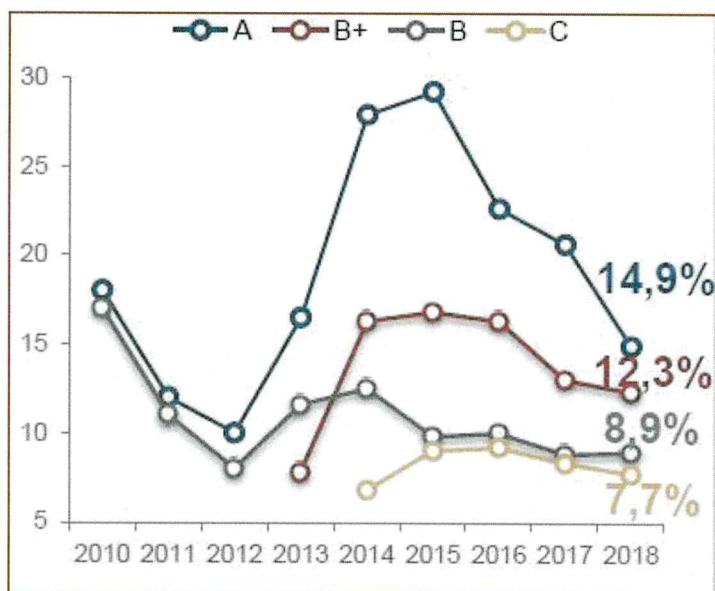
Класс	Внутри ТТК	Вне ТТК
"В"	9,0	8,9
"С"	9,1	7,0

Источник: Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 4 кв. 2018 г. компании "NAI Becar"  
[https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_6154\\_69749\\_1.pdf](https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_6154_69749_1.pdf)



## 4 | АНАЛИЗ РЫНКА

И. 4.7 Динамика уровня вакансии по классам, %



Источник: Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 4 кв. 2018 г. компании "NAI Becar"  
[https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_6154\\_69749\\_1.pdf](https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_6154_69749_1.pdf)

### Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Среди ценообразующих факторов коммерческой недвижимости можно выделить наиболее значимые, с точки зрения влияния на удельную стоимость объекта, факторы:

1. Местоположение (район, округ, линия расположения, удаленность от станций метрополитена).

Местоположение недвижимости оказывает непосредственное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя, а потому относится к числу факторов, в значительной мере определяющих стоимость объектов недвижимости. Например, расположение на территории вдоль оживленной автомагистрали (на 1-й линии) обеспечивает постоянный интенсивный поток автомобильного транспорта, вследствие чего цены объектов на 1-й линии выше.

2. Этаж расположения.

Наиболее коммерчески привлекательными являются помещения, расположенные на 1 этаже и выше с отдельной входной группой. Помещения, расположенные в подвале и цоколе зданий, являются менее ликвидными и имеют более низкий показатель удельной стоимости 1 кв. м. помещений.

3. Общая площадь.

Данный фактор учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: большой срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

4. Физическое состояние и отделка.

Хорошее состояние здания и внутренней отделки помещений проведенный в нем капитальный/косметический ремонт избавят потенциального собственника от привлечения дополнительных инвестиций в объект.

### Анализ фактических данных о ценах предложений

Анализ фактических данных о ценах на помещения свободного назначения в Москве является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов и агентств, работающих на рынке недвижимости.

Т. 4.10 Анализ предложений по продаже помещений свободного назначения в СВАО г. Москвы в районе станций метро ВДНХ и Алексеевская по состоянию на дату оценки

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	Источник информации (ссылка)
1	г. Москва, ул. Бориса Галушкина, 25	411,4	45 000 000	109 383	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205017098/">https://www.cian.ru/sale/commercial/205017098/</a>
2	г. Москва, просп. Мира, 135	432,0	59 000 000	136 574	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199297050/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199297050/</a>
3	г. Москва, просп. Мира, 81	800,0	120 000 000	150 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163979483/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163979483/</a>



## 4 | АНАЛИЗ РЫНКА

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	Источник информации (ссылка)
4	г. Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 2	458,0	63 000 000	137 555	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/195453225/">https://www.cian.ru/sale/commercial/195453225/</a>
5	г. Москва, ул. Рижский проезд, 3	563,2	49 000 000	87 003	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161669365/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161669365/</a>
6	г. Москва, Звёздный бульв., 1	220,0	22 000 000	100 000	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6298818688725676117/">https://realty.yandex.ru/offer/6298818688725676117/</a>
7	г. Москва, ул. Бажова, 8	665,0	50 000 000	75 188	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207243193/">https://www.cian.ru/sale/commercial/207243193/</a>
8	г. Москва, ул. Дудинка, 1	741,0	79 900 000	107 827	<a href="https://www.beboss.ru/kn/msk/2982258">https://www.beboss.ru/kn/msk/2982258</a>
9	г. Москва, ул. Менжинского, 15К2	470,0	34 000 000	72 340	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/208574676/">https://www.cian.ru/sale/commercial/208574676/</a>
10	г. Москва, ул. Римского-Корсакова, 14	331,3	25 450 000	76 819	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161484140/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161484140/</a>
11	г. Москва, ул. Бутырская, 6	348,8	25 000 000	71 674	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205953859/">https://www.cian.ru/sale/commercial/205953859/</a>
				<b>71 674</b>	
				<b>150 000</b>	
				<b>102 215</b>	

Источник: данные открытых источников

По данным выборки Оценщика, диапазон стоимости 1 кв. м площади помещений свободного назначения в СВАО г. Москвы в районе станций метро ВДНХ и Алексеевская на дату оценки по результатам выборки составляет от 71 674 руб./кв. м с НДС до 150 000 руб./кв. м, в зависимости от площади, удаленности от станций метрополитена, этажа расположения, физического состояния и прочих ценообразующих факторов.

Т. 4.11 Анализ предложений по аренде помещений свободного назначения в СВАО г. Москвы в районе станций метро ВДНХ и Алексеевская по состоянию на дату оценки

№ п/п	Местоположение	Предлагаемая в аренду площадь, кв. м	Ставка аренды руб./кв. м/год с НДС	Источник информации (ссылка)
1	г. Москва, 2-я Новоостанкинская ул., 6	201,0	17 911	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/208658723/">https://www.cian.ru/rent/commercial/208658723/</a>
2	г. Москва, просп. Мира, 135	432,0	14 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190673112/">https://www.cian.ru/rent/commercial/190673112/</a>
3	г. Москва, ул. Бочкова, 5	160,1	18 744	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188038816/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188038816/</a>
4	г. Москва, ул. Годовикова, 2	298,9	15 400	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/190673112/">https://www.cian.ru/rent/commercial/190673112/</a>
5	г. Москва, ул. Ярославская, 10к4	650,0	18 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/206985775/">https://www.cian.ru/rent/commercial/206985775/</a>
6	г. Москва, просп. Мира, 122	430,0	20 928	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/185279637/">https://www.cian.ru/rent/commercial/185279637/</a>
7	г. Москва, ул. Годовикова, 2	450,0	18 666	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/207358936/">https://www.cian.ru/rent/commercial/207358936/</a>
8	г. Москва, ул. Бориса Галушкина, 23	125,0	21 120	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6303106969948469545/">https://realty.yandex.ru/offer/6303106969948469545/</a>
9	г. Москва, Звёздный бульв., 1	220,0	12 000	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/6285336224486424065/">https://realty.yandex.ru/offer/6285336224486424065/</a>
11	г. Москва, просп. Мира, 184К1	266,1	13 529	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/204349900/">https://www.cian.ru/rent/commercial/204349900/</a>
12	г. Москва, ул. Гостиничная, д. 10, корп. 5	164,2	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/199590535/">https://www.cian.ru/rent/commercial/199590535/</a>
13	г. Москва, ул. Менжинского, 29	217,0	12 000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/205058868/">https://www.cian.ru/rent/commercial/205058868/</a>
15	г. Москва, Ленская ул., 2/21	680,5	10 500	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/207838236/">https://www.cian.ru/rent/commercial/207838236/</a>
			<b>10 500</b>	
			<b>21 120</b>	
			<b>15 784</b>	

Источник: данные открытых источников

По данным выборки Оценщика, диапазон арендной ставки 1 кв. м/год помещений свободного назначения в СВАО г. Москвы в районе станций метро ВДНХ и Алексеевская на дату оценки по результатам выборки составляет от 10 500 руб./кв. м/год с НДС до 21 120 руб./кв. м/год, в зависимости от площади, удаленности от станций метрополитена, этажа расположения, физического состояния и прочих ценообразующих факторов.

### Выводы:

- По торговым помещениям в 2018 году несмотря на снижение объема предложения цены снизились на 11%, что говорит о снижении спроса в условиях сокращения доходов населения. На помещения свободного назначения



цены снизились на 12%, в том числе за счет роста объема предложения. По офисным объектам цены выросли на 9%, а по торговым объектам-снизились на 12%.

- За 2018 год по общей площади объем предложения снизился на 16% по торговым помещениям и вырос на 14% по офисными, на 69%-по помещениям свободного назначения.
- По данным аналитического агентства Knight Frank, средневзвешенная цена помещений свободного назначения составляет 210 127 руб./кв. м. По данным аналитического отчета компании "RRG", цена предложения на торговые объекты в центре за 2018 год выросла на 12%, а за его пределами снизилась на 15% и составила, соответственно, 728 758 руб./кв. м. и 165 920 руб./кв. м.
- На фоне роста уровня инфляции, снижения доходов населения, увеличения ипотечной нагрузки, а также в связи со сберегательной моделью поведения, потребительский рынок снижается и, соответственно, спрос на торговые помещения продолжает снижаться. В это же время, рынок офисных помещений в связи с реализацией отложенного спроса чувствуют себя несколько лучше.
- Основными ценообразующими факторами для коммерческой недвижимости являются: местоположение (район, округ, линия расположения, удаленность от станций метрополитена), наличие отдельного входа, этаж расположения, общая площадь, физическое состояние и отделка, парковка.
- По данным выборки Оценщика, диапазон стоимости 1 кв. м площади помещений свободного назначения в СВАО г. Москвы в районе станций метро ВДНХ и Алексеевская на дату оценки по результатам выборки составляет от 71 674 руб./кв. м с НДС до 150 000 руб./кв. м, в зависимости от площади, удаленности от станций метрополитена, этажа расположения, физического состояния и прочих ценообразующих факторов.
- По данным выборки Оценщика, диапазон арендной ставки 1 кв. м/год помещений свободного назначения в СВАО г. Москвы в районе станций метро ВДНХ и Алексеевская на дату оценки по результатам выборки составляет от 10 500 руб./кв. м/год с НДС до 21 120 руб./кв. м/год, в зависимости от площади, удаленности от станций метрополитена, этажа расположения, физического состояния и прочих ценообразующих факторов.







## 5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ





## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 5.1 ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Выбор стандарта определяемой стоимости объектов в составе Объекта оценки производится исходя из назначения оценки с учетом действующих законодательных норм.

**Цель работы** - определение рыночной и ликвидационной стоимостей комплекса объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров.

В соответствии со ст. 3 Закона Российской Федерации № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности" от 29.07.1998 г., под **рыночной стоимостью** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.
- **Доходный подход** - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно Федеральным стандартам оценки №№ 1-3, утвержденным приказами Минэкономразвития РФ №№ 297, 298 и 299 от 20.05.2015 г., Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### Последовательность определения стоимости Объекта оценки

При выполнении данной работы процесс оценки включал в себя:

1. Идентификацию Объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав;
2. Сбор, обработку и анализ исходной информации по оцениваемому объекту;
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Исследование макроэкономической и отраслевой ситуации.
5. Проведение расчетов по определению стоимости объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком подходов и методов.
6. Согласование результатов, полученных в рамках применяемых подходов и методов, и определение итоговой стоимости объекта оценки.

### 5.2 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Объектом оценки выступает нежилое помещение кад. № 77:02:0022003:1008 площадью 1 122,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26, принадлежащее Алякину Алексею Александровичу на праве собственности. Недвижимое имущество как объект гражданских прав может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если оно не изъято из оборота или не ограничен в обороте (ст. 129 ГК РФ).

Согласно Федеральным Стандартам оценки, утвержденным Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №№ 297, 298 и 299, (в частности, п.24 ФСО 1) Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В открытом доступе на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы имеется достаточно предложений о продаже и аренде аналогичных объектов, в связи с чем Оценщик использовал методы сравнительного и доходного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемых помещений.

Применение затратного подхода рекомендовано к специализированным объектам недвижимости, для которых отсутствует развитый рынок продажи и аренды. Затратный подход не отражает изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки, поэтому в случае возможности использования, сравнительного, или доходного подходов, затратный подход применять не рекомендуется. Кроме того, оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение, в связи с чем Оценщик отказался от использования затратного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемых помещений.

Таким образом, Оценщик считает обоснованным применение сравнительного и доходного подходов для расчета рыночной стоимости Объекта оценки в силу достаточного количества рыночной информации, необходимой для расчетов.

**Выбранный подход: сравнительный, доходный.**

### 5.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

#### Методология

В целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительный подход предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения аналогичных объектов.

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Данный подход к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предполагает осуществление следующих этапов:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу, о цене продажи и запрашиваемой цене, форме оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов-аналогов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Результатом является расчетная величина рыночной стоимости, максимально отражающая преимущества и недостатки объекта оценки по сравнению с сопоставимыми объектами.

#### Отбор аналогов и корректировка цен предложения

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, расположенное на 1 этаже жилого дома в СВАО г. Москвы. В качестве аналогов отбирались предложения по продаже помещения свободного назначения, расположенные в СВАО г. Москвы вблизи станций метро ВДНХ и Алексеевская.

При определении стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода главными факторами для отбора аналогов являлись:

- тип объекта (в качестве аналогов подбирались встроенные помещения нежилого назначения);
- назначение (в качестве аналогов подбирались помещения свободного назначения);
- расположение (в качестве аналогов подбирались аналоги, расположенные в пределах в СВАО г. Москвы вблизи станций метро ВДНХ и Алексеевская);
- площадь (в качестве аналогов подбирались аналоги, площадью от 400 кв. м с последующим внесением корректировки по данному параметру). Поскольку предложения по продаже помещений свободного назначения в районе расположения Объекта оценки представлены в основном площадью до 200 кв. м, Оценщиком при определении рыночной стоимости были использованы 3 аналога.

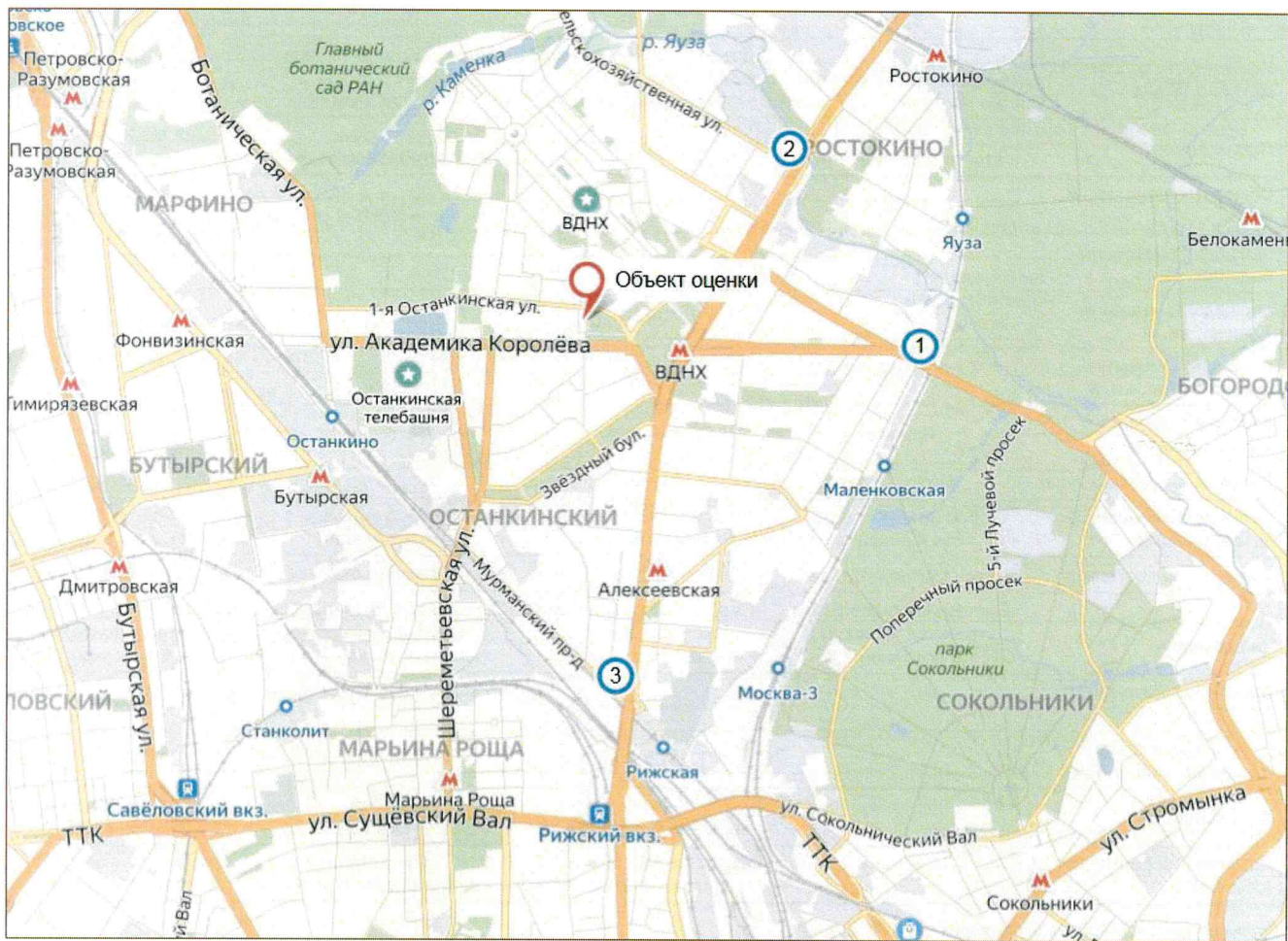
В качестве источников ценовой информации при реализации сравнительного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений. Ввиду отсутствия открытой информации о ценах реальных сделок в процессе анализа характеристик сопоставимых объектов были использованы цены предложений.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту г. Москвы, представленную ниже.



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

И. 5.1 Карта расположения Объекта оценки и аналогов



\*Примечание: номера меток соответствуют порядковым номерам аналогов  
 Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Единицей сравнения выступает 1 кв. м общей площади помещений.

Характеристика Объекта оценки и отобранных аналогов представлена в таблице ниже.

Т. 5.1 Характеристика Объекта оценки и выбранных аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Внешний вид				
Изображение помещений		Нет изображения		Нет изображения
Дата предложения	27.05.2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение	г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26	г. Москва, ул. Бориса Галушкина, 25	г. Москва, просп. Мира, 135	г. Москва, просп. Мира, 81
Административный округ	СВАО	СВАО	СВАО	СВАО



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Станция метро	ВДНХ	ВДНХ	ВДНХ	Алексеевская
Удаленность от станции метрополитена	5-10 минут пешком	Более 15 минут пешком (более 5 минут транспортом)	Более 15 минут пешком (более 5 минут транспортом)	10-15 минут пешком (5 минут транспортом)
Линия домов	Первая линия второстепенной улицы	Вторая	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия основной улицы
Общая площадь, кв. м, в т. ч.	1 122,3	411,4	432,0	800,0
площадь помещений подвала, кв. м	0,0	117,1	0,0	200,0
площадь помещений 1 этажа, кв. м	1 122,3	294,3	432,0	400,0
Площадь помещений выше 1 этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	200,0
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие витринных окон	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Имеются
Наличие инженерных коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Физическое состояние	Стандартная отделка	Требуется ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Дополнительная информация	Смешанная планировка, имеется парковка, высота потолков 2,65-3 м	Смешанная планировка, имеется парковка, высота потолков 4 м	Смешанная планировка, имеется парковка, высота потолков 3,4 м	Смешанная планировка, имеется парковка, высота потолков 3 м
Цена предложения, руб. с НДС	-	45 000 000	59 000 000	120 000 000
Цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	109 383	136 574	150 000
Контактное лицо	-	Анна, тел.: +7 926 537-14-23	Алексей, тел.: +7 926 537-14-23	Алексей, тел.: +7 926 586-60-57
Источник информации (ссылка)	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205017098/">https://www.cian.ru/sale/commercial/205017098/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199297050/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199297050/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163979483/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163979483/</a>

Источник: данные открытых источников, анализ Оценщика

\* под датой предложения понимается дата, на которую актуальна информация, указанная в таблице

\*\* удаленность Объекта оценки и объектов-аналогов от станции метрополитена/МЦК определена посредством сервиса "Яндекс. Карты"

\*\*\* цены предложений аналогов являются актуальными по состоянию на дату оценки

Далее приведены корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого помещения с объектами - аналогами.

### Т. 5.2 Корректировки цен аналогов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	109 383	136 574	150 000
Корректировка на торг, %	-	-13,8%	-13,8%	-13,8%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	94 288	117 727	129 300
Дата предложения	27.05.2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	94 288	117 727	129 300
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на назначение объекта, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	94 288	117 727	129 300
Местоположение	г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26	г. Москва, ул. Бориса Галушкина, 25	г. Москва, просп. Мира, 135	г. Москва, просп. Мира, 81
Станция метро	ВДНХ	ВДНХ	ВДНХ	Алексеевская
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	94 288	117 727	129 300
Удаленность от станции метрополитена	5-10 минут пешком	Более 15 минут пешком (более 5 минут транспортом)	Более 15 минут пешком (более 5 минут транспортом)	10-15 минут пешком (5 минут транспортом)
Корректировка на удаленность от станции метрополитена, %	-	10%	10%	5%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	103 717	129 500	135 765
Линия домов	Первая линия второстепенной улицы	Вторая	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия основной улицы
Корректировка на линию домов, %	-	6%	0%	-15%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	109 940	129 500	115 400
Общая площадь, кв. м	1 122,3	411,4	432,0	800,0
Корректировка на общую площадь, %	-	-9%	-9%	-3%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	100 045	117 845	111 938
Доля помещений подвала в структуре общей площади, %	0%	28%	0%	25%
Доля помещений 1 этажа в структуре общей площади, %	100%	72%	100%	50%
Доля помещений выше 1 этажа в структуре общей площади, %	0%	0%	0%	25%
Корректировка на этаж структуру площадей, %	-	9%	0%	15%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	109 049	117 845	128 729
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	109 049	117 845	128 729
Наличие витринных окон	Отсутствуют	Имеются	Отсутствуют	Имеются
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	-5%	0%	-5%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	103 597	117 845	122 293
Физическое состояние	С отделкой	Требуется ремонт	С отделкой	С отделкой
Корректировка на физическое состояние, руб. / кв. м с НДС	-	10 676	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	114 273	117 845	122 293
Дополнительные характеристики	Смешанная планировка, имеется парковка, высота потолков 2,65-3 м	Смешанная планировка, имеется парковка, высота потолков 4 м	Смешанная планировка, имеется парковка, высота потолков 3,4 м	Смешанная планировка, имеется парковка, высота потолков 3 м
Корректировка на дополнительные характеристики, руб. / кв. м	-	0	0	0
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	114 273	117 845	122 293
Количество внесенных корректировок	-	8	3	7
Вес, %	-	27,7778%	41,6666%	30,5556%
<b>Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади, руб. с НДС</b>	<b>118 212</b>			

Источник: расчеты Оценщика

## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### Обоснование корректировок

- *Корректировка на торг покупателя и продавца*

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

В настоящем Отчете корректировка на торг определялась по данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфера - 2018.

Т. 5.3 Значения скидки на торг, г. Москва (среднее значения по коллективным мнениям сотрудников банков и оценщиков) для активного рынка

Наименование	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости (значение корректировки по результатам опроса экспертов-оценщиков)	10,8%	7,9%	13,8%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018, стр. 279-280

Учитывая площадь Объекта оценки, Оценщик принял корректировку на торг по верхней границе расширенного интервала **(-13,8%)**. Данная корректировка применена ко всем аналогам.

- *Корректировка на дату предложения*

Предложения аналогов являются актуальными на дату оценки, в связи с чем корректировка на дату предложения не применялась.

- *Корректировка на тип объекта*

Продажа отдельно стоящих зданий осуществляется единым объектом недвижимости вместе с земельным участком в пределах площади застройки, на котором оно расположено. Объект оценки как и все выбранные аналоги представляет собой встроенные помещения, в связи с чем внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- *Корректировки на назначение*

Объекты-аналоги и Объект оценки относятся к сегменту помещений свободного назначения, корректировка по данному параметру не требуется.

- *Корректировка на местоположение*

Основным ценообразующим фактором стоимости коммерческой недвижимости является выгодность и престижность его местоположения, а также хорошая транспортная доступность.

Объект оценки и выбранные аналоги расположен в СВАО г. Москвы вблизи станций метро ВДНХ и Алексеевская, в связи с чем их местоположение является сопоставимым, и внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- *Корректировка на удаленность от метро*

Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости, является транспортная доступность, которая для крупных городов фактически приравнивается к удаленности от ближайшей станции метрополитена.

Поскольку Объект оценки и выбранные аналоги расположены на различном расстоянии от станций метрополитена, необходимо внесение корректировки по данному параметру.

Т. 5.4 Значения корректировки на удаленность от метро

Показатель	Аналоги			
	Более 15 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	Менее 5 минут пешком
Более 15 минут пешком	0%	-5%	-10%	-15%
10-15 минут пешком	5%	0%	-5%	-10%
5-10 минут пешком	10%	5%	0%	-5%
Менее 5 минут пешком	15%	10%	5%	0%

Источник: <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Корректировка на удаленность от станции метро за 2017 год.pdf>

Удаленность оцениваемого объекта и аналогов от станции метрополитена определена Оценщиком посредством сервиса "Яндекс.Карты" (<https://yandex.ru/maps/>).



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### Т. 5.5 Значения корректировки на удаленность от метро

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Удаленность от станции метрополитена	5-10 минут пешком	Более 15 минут пешком (более 5 минут транспортом)	Более 15 минут пешком (более 5 минут транспортом)	10-15 минут пешком (5 минут транспортом)
<b>Корректировка на удаленность от станции метрополитена, %</b>	-	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>5%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на удаленность от станций метрополитена к ценам аналогов № 1 и № 2 составила **10%**, к цене предложения аналога № 3 составила **5%**.

#### • *Корректировка на линию домов*

Объект оценки и аналог № 2 расположены на первой линии второстепенных улиц, введение корректировки к цене данного аналога не требуется. Аналог № 1 расположен на второй линии (внутриквартально), аналог № 3 расположен на первой линии основной улицы, в связи с чем требуется введение корректировки к ценам предложения аналогов № 1-3.

Формула для расчета поправок имеет следующий вид:

$$K = \left( \frac{K_1}{K_2} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

$K_1$  - относительный показатель стоимости Объекта оценки в зависимости от расположения относительно линии домов;

$K_2$  - относительный показатель стоимости аналога в зависимости от расположения относительно линии домов.

### Т. 5.6 Значения коэффициентов, отражающих изменение стоимости в зависимости от расположения объекта относительно красной линии, г. Москва

Наименование	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,85

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018, стр. 150

Относительный показатель стоимости объекта, расположенного на первой линии основной улицы, равен 1,00.

Оцениваемый объект и аналог № 2 расположены на первой линии второстепенных улиц - транспортные и пешеходные потоки менее интенсивны, в связи с этим им присвоено максимальное значение расширенного интервала - 0,85. Поскольку аналог № 3 расположен на первой линии крупной улицы, ему присвоен коэффициент 1,00. Аналогу № 2 присвоен коэффициент 0,80, поскольку он расположен на второй линии (внутриквартально).

### Т. 5.7 Расчет корректировки на линию домов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Линия домов	Первая линия второстепенной улицы	Вторая	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия основной улицы
Относительный показатель стоимости в зависимости от линии домов	0,85	0,80	0,85	1,00
<b>Корректировка на линию домов, %</b>	-	<b>6%</b>	<b>0%</b>	<b>-15%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на линию домов к цене предложения аналога № 1 составила **6%**, к цене предложения аналога № 3 - **(-15%)**.

#### • *Корректировка на общую площадь*

Данная корректировка учитывает снижение цены за единицу площади недвижимости при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Корректировка выводилась на основе тренда, отражающего зависимость цены от площади объекта офисно-торгового назначения в г. Москве. Для расчета корректировки на площадь были использованы данные Справочника оценщика недвижимости - 2018 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018).

Тренд описывается степенной функцией, на основании которой выведено уравнение зависимости удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения (среднее значение интервала):

$$y = 1,5458 \times x^{-0,097},$$

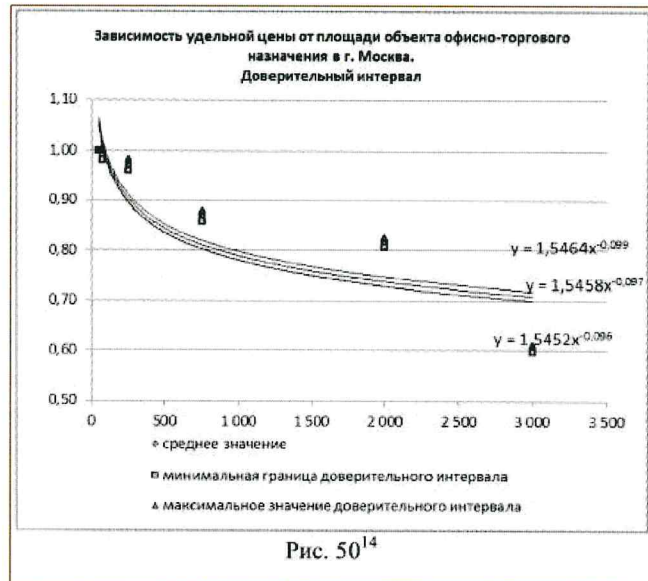
## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

где:

y - относительный показатель стоимости;

x - площадь объекта.

И. 5.2 Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения, доверительный интервал (г. Москва)



Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2018, стр. 189

Далее площади оцениваемого объекта и аналогов были подставлены в приведенное уравнение тренда. На заключительном этапе Оценщик сравнил в относительном выражении полученные с помощью тренда цены объекта и аналогов и вывел на основании этого корректировки.

Т. 5.8 Расчет корректировки на общую площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Общая площадь, кв. м	1 122,3	411,4	432,0	800,0
Рассчитанная по модели цена предложения за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	0,782	0,862	0,858	0,808
<b>Корректировка на общую площадь, %</b>	-	<b>-9%</b>	<b>-9%</b>	<b>-3%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на площадь к ценам аналогов № 1 и № 2 составила **(-9%)**, для аналога № 3 составила **(-3%)**.

- *Корректировка на структуру площадей*

Данная корректировка позволяет учесть разницу в структуре площадей анализируемого объекта и аналогов, а именно различие стоимости 1 кв. м в зависимости от расположения на разных уровнях.

Коэффициенты, используемые при расчете описываемой корректировки, были приняты на основании данных, представленных в Справочнике оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018).

Т. 5.9 Значения коэффициентов, отражающих изменение стоимости в зависимости от этажа расположения объекта для объектов, расположенных в г. Москве

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2018, стр. 216-217

Величина корректировки была определена с использованием коэффициентов, указанных выше:



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

$$K_S = \frac{D_{\text{подв}}^{\text{Об}} \times K_{\text{подв}} + D_{1\text{эт}}^{\text{Об}} \times K_{1\text{эт}} + D_{\text{выше 1}}^{\text{Ан}} \times K_{\text{выше 1}}}{D_{\text{подв}}^{\text{Ан}} \times K_{\text{подв}} + D_{1\text{эт}}^{\text{Ан}} \times K_{1\text{эт}} + D_{\text{выше 1к}}^{\text{Ан}} \times K_{\text{выше 1}}} - 1, \text{ где}$$

$K_S$  итоговое значение корректировки на структуру площадей, %;

$D_{\text{подв}/1\text{эт}/\text{выше 1}}^{\text{Об}}$  доля площади подвального/первого/выше 1 этажей оцениваемого объекта, %;

$D_{\text{подв}/1\text{эт}/\text{выше 1}}^{\text{Ан}}$  доля площади подвального/первого/выше 1 этажей аналога, %;

$K_{\text{подв}/1\text{эт}/\text{выше 1}}$  коэффициент стоимости подвального/первого/выше 1 этажей аналога.

Итоговые результаты расчета корректировок представлены в таблице ниже.

### Т. 5.10 Корректировка на структуру площадей в соответствии с этажом расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Доля помещений подвала в структуре общей площади, %	0%	28%	0%	25%
Доля помещений 1 этажа в структуре общей площади, %	100%	72%	100%	50%
Доля помещений выше 1 этажа в структуре общей площади, %	0%	0%	0%	25%
<b>Корректировка на структуру площадей, %</b>		<b>9%</b>	<b>0%</b>	<b>15%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, к цене аналога № 1 была применена корректировка в размере **9%**, к цене предложения аналога № 3 в размере **15%**.

- *Корректировка на наличие отдельного входа*

Объект оценки, как и выбранные аналоги обеспечены отдельным входом, в связи с чем внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- *Корректировка на наличие витринных окон*

Поскольку у Объекта оценки отсутствуют витринные окна, а у аналогов № 1 и № 3 витринные окна имеются, необходимо внесение корректировки по данному параметру.

В результате телефонных переговоров с риелторами Натальей (тел. +7 926 227-63-42), Лидией (тел. +7 916 179 01-67), Алексеем (тел.: +7 926 537-14-23), наличие витринных окон увеличивает стоимость объекта на 5-15%. Поскольку наличие витринных окон оказывает значительное влияние на стоимость преимущественно для помещений формата street-retail, а Объект оценки и выбранные аналоги являются помещениями свободного назначения, а также учитывая, что часть помещений выбранных аналогов расположена в подвале, Оценщик принял решение использовать минимальное значение корректировки в размере 5%.

Таким образом, к аналогам № 1 и № 3 была применена корректировка в размере **(-5%)**.

- *Корректировка на физическое состояние*

Объект оценки, как и аналоги № 2 и № 3, имеет рабочее состояние за выездом арендатора с минимальными повреждениями внутренней отделки и не требуют проведения ремонта, тогда как в помещениях аналога № 1 необходимо проведение ремонтных работ, в связи с чем требуется внесение корректировки.

Величина поправки на физическое состояние определялась на основании рыночных данных о стоимости проведения косметического ремонта в офисных помещениях в г. Москве.

### Т. 5.11 Стоимость проведения косметического ремонта в офисных помещениях в г. Москве

Компания	Источник	Стоимость работ, руб./кв. м с НДС	Стоимость материалов, руб./кв. м с НДС	Стоимость ремонта, руб./кв. м с НДС	Среднее значение, руб./кв. м с НДС
Компания НОТ Строй, тел.: +7 (495) 676-59-79	<a href="http://www.notstroy.ru/prices">http://www.notstroy.ru/prices</a>	5 000	2 000	7 000	
Линкор Строй, тел.: +7 (495) 782 55 63	<a href="http://linkorstroy.ru/torgovyh-pomeshheniy-19">http://linkorstroy.ru/torgovyh-pomeshheniy-19</a>	4 600	1 840	6 440	
Компания Стройсон, тел.: +7 495 104-88-18	<a href="http://stroyson.ru/remont-ofisov">http://stroyson.ru/remont-ofisov</a>	5 290	2 909	8 199	
Компания Арт-ремонт, тел.: +7 (495) 266 29 31	<a href="https://art-remont.ru/services/remont-ofisov/kapitalnyy-remont-ofisov">https://art-remont.ru/services/remont-ofisov/kapitalnyy-remont-ofisov</a>	9 000	3 600	12 600	10 676
Компания Стройлимитед, тел.: +7 (495) 278-09-20	<a href="http://stroylimited.ru/remont-ofisov">http://stroylimited.ru/remont-ofisov</a>	-	-	12 500	
Компания "Триколор", тел.: +7 (495) 928-90-48	<a href="http://www.remont-skt.ru/services/remont-ofisov/">http://www.remont-skt.ru/services/remont-ofisov/</a>	7 000	2 800	9 800	



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Компания	Источник	Стоимость работ, руб./кв. м с НДС	Стоимость материалов, руб./кв. м с НДС	Стоимость ремонта, руб./кв. м с НДС	Среднее значение, руб./кв. м с НДС
Компания Remof, тел: +7 (495) 645-77-94	<a href="http://www.remof.ru/price.htm">http://www.remof.ru/price.htm</a>	4 000	7 000	11 000	
Архитектурно-строительная компания "ПРАГМАТИКА", тел: +7 (499) 116-60-27	<a href="https://gh-office.ru/services/remont/stoimost-remonta-ofisov/">https://gh-office.ru/services/remont/stoimost-remonta-ofisov/</a>	-	-	13 500	
Компания ООО "ТехСтройКомплект", тел: +7 (495) 723-54-39	<a href="https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/">https://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/</a>	4 800	8 200	13 000	
Компания ГипсМонтаж, тел: +7 (495) 542-66-88	<a href="https://www.gips-montazh.ru/remont-ofisa.html">https://www.gips-montazh.ru/remont-ofisa.html</a>	5 200	3 300	8 500	
Строительная компания ООО "Архитектус", тел.: +7 (495) 294-90-70	<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	8 000	6 900	14 900	

Источник: расчеты Исполнителя, данные открытых источников

Средняя стоимость проведения косметического ремонта в офисных помещениях в г. Москве составляет **10 676 руб./кв. м с НДС**. Данная корректировка применена к цене предложения аналога № 1.

- **Корректировка на дополнительные характеристики**

При анализе дополнительных характеристик учитывался фактор возможности парковки автомобилей, высота потолков и планировка помещений. Объект оценки является сопоставимым с выбранными аналогами по данным характеристикам, в связи с чем применение корректировки по данному параметру не требуется.

Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м общей площади Объекта оценки рассчитывалась на основе математического взвешивания. Веса определялись расчетным методом, в зависимости от количества внесенных корректировок в цену предложения объекта-аналога. В результате внесения корректировок средневзвешенная стоимость 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: **118 212 руб./кв. м с НДС**.

### Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Далее приведен расчет рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу путем умножения общей площади оцениваемого объекта на средневзвешенную стоимость 1 кв. м помещения.

Т. 5.12 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки по сравнительному подходу

Параметр	Значение
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	1 122,3
Средневзвешенная цена 1 кв. м общей площади помещения, руб. с НДС	118 212
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки по сравнительному подходу, руб. не облагается НДС*</b>	<b>132 669 328</b>

Источник: расчеты Оценщика

**Вывод:** рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет **132 669 328 руб. НДС не облагается**.

## 5.4 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### Методология

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 рыночная 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).

\*НДС не облагается, согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов.
- метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

На дату оценки оцениваемый объект находится в рабочем состоянии, не требует ремонта и способен генерировать стабильный доход от аренды в долгосрочной перспективе. С учетом вышесказанного, в рамках данного Отчета целесообразно использовать *метод капитализации доходов*.

Процедура расчетов методом капитализации:

- на первом этапе прогнозируется поток доходов от объекта оценки, коэффициент недозагрузки и поток расходов;
- на втором этапе рассчитывается ставка капитализации;
- на третьем этапе рассчитывается рыночная стоимость объекта оценки путем деления чистого операционного дохода на ставку капитализации.

### Прогноз доходов

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

**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.

**Действительный валовой доход (ДВД)** - доход от недвижимости с учетом уровня загрузки и потерь при сборе арендной платы:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери.}$$

Недогрузка (незанятость) и потери при сборе арендной платы определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке недвижимости, существующего спроса на объекты соответствующего класса и назначения и качественных характеристик самого объекта.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** - действительный валовой доход за вычетом операционных расходов:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР.}$$

**Операционные расходы (ОР)** - текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости.

### Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения потока дохода. Для определения рыночной арендной платы использовались данные по объектам-аналогам.

Для определения величины рыночной ставки арендной платы для помещений Объекта оценки были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений аренды аналогичных объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту: время опубликования предложения, величина ставки арендной платы и условия договора аренды, физические характеристики аналога, его месторасположение, качество предоставляемых услуг;
- анализ и прямое сравнение арендных ставок на аналогичные объекты с учетом их особенностей, используя введение корректировок.

В качестве источников ценовой информации при реализации доходного подхода к оценке недвижимости использовались данные интернет-сайтов агентств недвижимости, досок объявлений, а также данные интервью с представителями агентств недвижимости г. Москвы.

В соответствии с результатами анализа наилучшего использования в качестве аналогов отбирались предложения о сдаче в аренду помещений, расположенных на 1 этаже жилых домов СВАО г. Москвы с внесением соответствующих поправок на различия в ценообразующих параметрах.

При определении рыночной стоимости в рамках доходного подхода главными факторами для отбора аналогов выступали: тип объекта, назначение, площадь, местоположение.

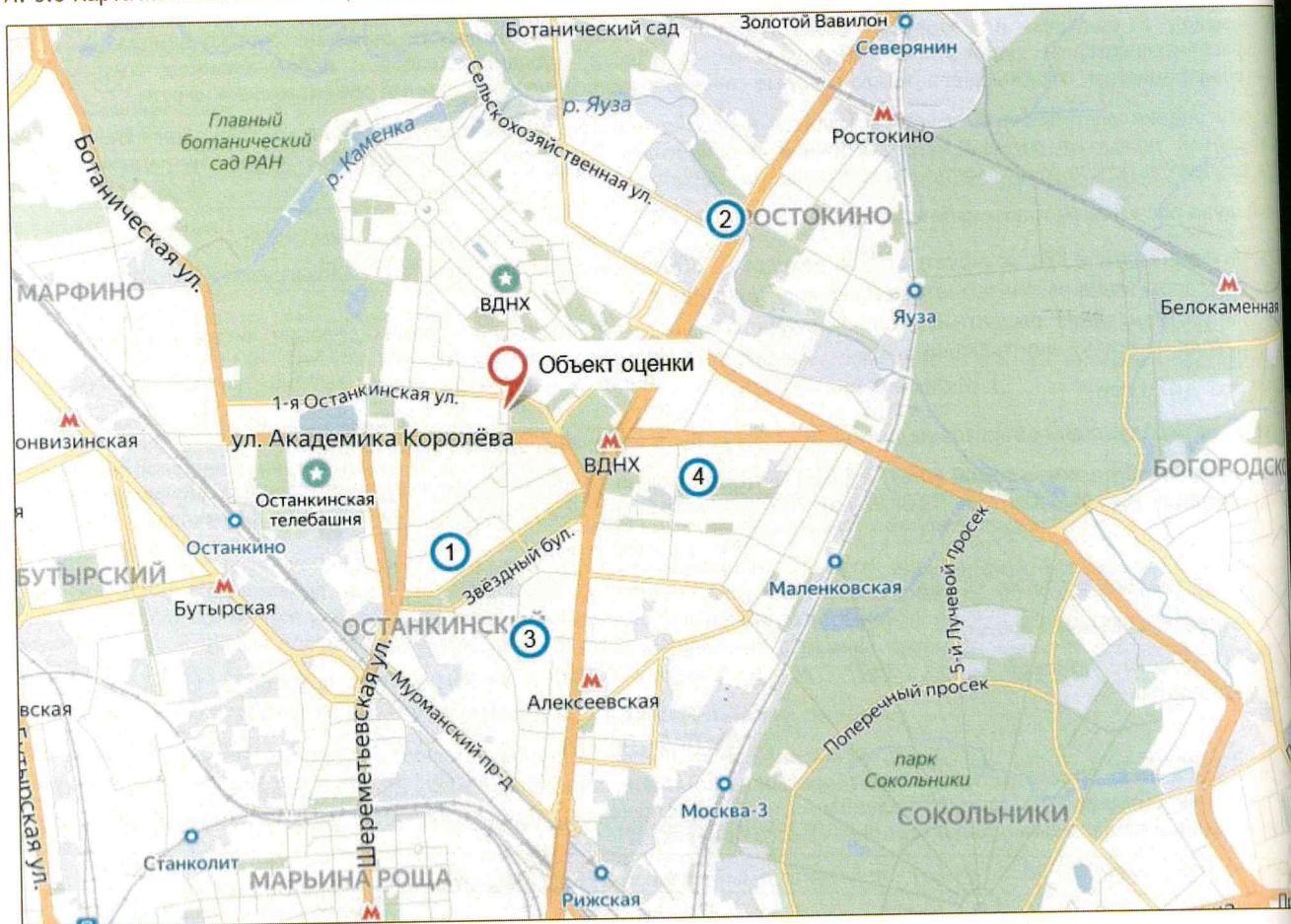


## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Для определения ставки арендной платы за помещения Объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщик из имеющегося объема доступных рыночных данных по аналогам выбрал 4 аналога, наиболее сопоставимых, по его мнению, с Объектом оценки.

Выбранные аналоги были схематично нанесены на карту г. Москвы, представленную ниже.

И. 5.3 Карта местоположения оцениваемого имущества и аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Характеристика объектов, выбранных для определения среднерыночной ставки аренды офисного назначения представлена в таблице ниже. Единицей сравнения выступает 1 кв. м арендопригодной площади помещений.

Т. 5.13 Характеристика Объекта оценки и выбранных аналогов

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Изображение здания					
Изображение внутренних помещений					
Дата предложения	27.05.2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Местоположение	г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26	г. Москва, 2-я Новоостанкинская ул., 6	г. Москва, просп. Мира, 135	г. Москва, ул. Бочкова, 5	г. Москва, ул. Ярославская, 10к4
Станция метро	ВДНХ	ВДНХ	ВДНХ	Алексеевская	ВДНХ
Удаленность от станции метрополитена	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком (5 минут транспортом)	Более 15 минут пешком (более 5 минут транспортом)	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Линия домов	Первая линия второстепенной улицы	Вторая	Первая линия второстепенной улицы	Вторая	Вторая
Предлагаемая в аренду площадь, кв. м	1 122,3	201,0	432,0	160,1	650,0
Этаж расположения	1	1	1	1 (антресоль 16,6 кв. м)	1
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие витринных окон	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Физическое состояние	Рабочее, стандартная отделка	Рабочее, стандартная отделка	Рабочее, стандартная отделка	Рабочее, стандартная отделка	Рабочее, стандартная отделка
Дополнительная информация	Смешанная планировка, высота потолков 2,65-3 м	Кабинетная планировка, высота потолков 2,8 м	Смешанная планировка, высота потолков 3,4 м	Кабинетная планировка, высота потолков 2,95 м	Смешанная планировка, высота потолков 4,7 м, (подвал 2,7 м)
Ставка аренды руб./кв. м/год с НДС	-	17 911	14 400	18 744	18 000
Эксплуатационные расходы (ЭР)	-	Переменные не включены	Переменные не включены	Переменные не включены	Переменные не включены
Коммунальные платежи (КП)	-	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Контактное лицо	-	Анна, тел.: +7 495 374-90-77	Дмитрий, тел.: +7 916 531-49-20	Константин, тел.: +7 495 682-06-05	Елена, тел.: +7 495 617-68-18 +7 905 547-33-01
Источник информации (ссылка)	-	<a href="https://www.cian.ru/r ent/commercial/208658723/">https://www.cian.ru/r ent/commercial/208658723/</a>	<a href="https://www.cian.ru/r ent/commercial/190673112/">https://www.cian.ru/r ent/commercial/190673112/</a>	<a href="https://www.cian.ru/r ent/commercial/188038816/">https://www.cian.ru/r ent/commercial/188038816/</a>	<a href="https://www.cian.ru/r ent/commercial/206985775/">https://www.cian.ru/r ent/commercial/206985775/</a>

Источник: Источник: анализ Оценщика, данные открытых источников

Далее были введены необходимые корректировки для повышения уровня сопоставимости объектов-аналогов и Объекта оценки с целью выведения средневзвешенной арендной ставки.

### Т. 5.14 Расчет ставки аренды офисных помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Ставка аренды руб./кв. м/год с НДС	-	17 911	14 400	18 744	18 000
Операционные расходы (ОР)	-	Переменные не включены. Не включены	Переменные не включены. Не включены	Переменные не включены. Не включены	Переменные не включены. Не включены
Корректировка на ОР, руб./кв. м с НДС	-	0	0	0	0
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	17 911	14 400	18 744	18 000
Корректировка на торг, %	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	15 762	12 672	16 495	15 840
Дата предложения	27.05.2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка на дату предложения, %	-	0%	0%	0%	0%

## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	15 762	12 672	16 495	15 840
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка на назначение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	15 762	12 672	16 495	15 840
Местоположение	г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26	г. Москва, 2-я Новоостанкинская ул., 6	г. Москва, просп. Мира, 135	г. Москва, ул. Бочкова, 5	г. Москва, ул. Ярославская ул., 10к4
Станция метро	ВДНХ	ВДНХ	ВДНХ	Алексеевская	ВДНХ
Корректировка на местоположение, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	15 762	12 672	16 495	15 840
Удаленность от станции метрополитена	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком (5 минут транспортом)	Более 15 минут пешком (более 5 минут транспортом)	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка на удаленность от станции метрополитена, %	-	5%	10%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	16 550	13 939	16 495	15 840
Линия домов	Первая линия второстепенной улицы	Вторая	Первая линия второстепенной улицы	Вторая	Вторая
Корректировка на локальное местоположение, %	-	6%	0%	6%	6%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	17 543	13 939	17 485	16 790
Предлагаемая в аренду площадь, кв. м	1 122,3	201,0	432,0	160,1	650,0
Корректировка на площадь, %	-	-17%	-10%	-19%	-6%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	14 561	12 545	14 163	15 783
Этаж расположения	1	1	1	1 (антресоли 16,6 кв. м)	1
Доля помещений 1 этажа в структуре общей площади, %	100%	100%	100%	90%	100%
Доля помещений выше 1 этажа в структуре общей площади, %	0%	0%	0%	10%	0%
Корректировка на структуру площадей, %	-	0%	0%	2%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОР	-	14 561	12 545	14 446	15 783
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	14 561	12 545	14 446	15 783
Наличие витринных окон	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Корректировка на наличие витринных окон, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	-	14 561	12 545	14 446	15 783
Физическое состояние	Рабочее, стандартная отделка	Рабочее, стандартная отделка	Рабочее, стандартная отделка	Рабочее, стандартная отделка	Рабочее, стандартная отделка
Корректировка на физическое состояние, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОП	-	14 561	12 545	14 446	15 783
Дополнительные характеристики	Смешанная планировка, высота потолков 2,65-3 м	Кабинетная планировка, высота потолков 2,8 м	Смешанная планировка, высота потолков 3,4 м	Кабинетная планировка, высота потолков 2,95 м	Кабинетная планировка, высота потолков 3 м
Корректировка на дополнительные характеристики, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды руб./кв. м/год с НДС, с ОП	-	14 561	12 545	14 446	15 783
Количество внесенных корректировок	-	4	3	4	3
Вес, %	-	23,81%	26,19%	23,81%	26,19%
<b>Средневзвешенная ставка аренды офисных помещений Объекта, с учетом всех поправок, руб./кв. м/год с НДС, с ОП</b>	<b>14 326</b>				

Источник: расчеты Оценщика

### Обоснование корректировок

#### Корректировка на величину операционных расходов (ОП)

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости. Операционные расходы подразделяются на:

- переменные расходы: расходы на охрану, оплата труда обслуживающего персонала, расходы на содержание территории и текущий ремонт, расходы на управление, коммунальные платежи, прочие расходы;
- постоянные расходы: расходы на страхование, земельные платежи, налог на имущество.

В различных случаях часть расходов арендодатель платит самостоятельно или перекладывает всю величину расходов на арендатора.

Наиболее распространенной практикой является вариант, когда арендодатель перекладывает на арендатора расходы на охрану, уборку помещений и прилегающей территории. В отдельных случаях коммунальные платежи оплачиваются по фактическому потреблению или включены в ставку аренды.

Традиционно, к расходам, которые несет исключительно арендодатель относятся: расходы на страхование, налоги, плановый ремонт и обслуживание здания, административные расходы.

При определении средневзвешенной ставки арендной платы для офисных помещений аналоги приводились к единой базе - без учета переменных операционных расходов.

Поскольку ставки аренды выбранных аналогов не включают в себя величину коммунальных платежей и переменных эксплуатационных расходов, корректировка по данному параметру не применялась

- *Корректировка на торг*

Поскольку нет реальной возможности получить достоверную информацию о совершившихся сделках купли - продажи, были использованы данные о предложениях аналогичных объектов. Как правило, при продаже недвижимости цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок.

В настоящем Отчете корректировка на торг определялась по данным Справочника оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфера - 2018.

## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Т. 5.15 Значения скидки на торг, г. Москва (среднее значения по коллективным мнениям сотрудников банков и оценщиков) для активного рынка

Наименование	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости (значение корректировки по результатам опроса экспертов-оценщиков)	9,3%	6,6%	12,0%

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018, стр. 279-280

Учитывая площадь Объекта оценки, Оценщик принял корректировку на торг по верхней границе расширенного интервала **(-12,0%)**. Данная корректировка применена ко всем аналогам.

- **Корректировка на дату предложения**

Все предложения являются актуальными на дату оценки, в связи с чем, корректировка на дату предложения не применялась.

- **Корректировка на тип объекта**

Объекты-аналоги также, как и оцениваемые помещения, представляют собой встроенные помещения, таким образом внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- **Корректировки на назначение**

Объекты-аналоги и Объект оценки относятся к сегменту помещений свободного назначения, корректировка по данному параметру не требуется.

- **Корректировка на местоположение**

Основным ценообразующим фактором стоимости коммерческой недвижимости является выгодность и престижность его местоположения, а также хорошая транспортная доступность.

Объект оценки и выбранные аналоги расположен в СВАО г. Москвы вблизи станций метро ВДНХ и Алексеевская, в связи с чем их местоположение является сопоставимым и внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- **Корректировка на удаленность от метро**

Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость коммерческой недвижимости, является транспортная доступность, которая для крупных городов фактически приравнивается к удаленности от ближайшей станции метрополитена.

Поскольку Объект оценки и выбранные аналоги расположены на различном расстоянии от станций метрополитена, необходимо внесение корректировки по данному параметру.

Т. 5.16 Значения корректировки на удаленность от метро

Показатель	Аналоги			
	Более 15 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	Менее 5 минут пешком
Более 15 минут пешком	0%	-5%	-10%	-15%
10-15 минут пешком	5%	0%	-5%	-10%
5-10 минут пешком	10%	5%	0%	-5%
Менее 5 минут пешком	15%	10%	5%	0%

Источник: [https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Kорректировка на удаленность от станции метро за 2017 год.pdf](https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Kорректировка%20на%20удаленность%20от%20станции%20метро%20за%202017%20год.pdf)

Удаленность оцениваемого объекта и аналогов от станции метрополитена определена Оценщиком посредством сервиса "Яндекс.Карты" (<https://yandex.ru/maps/>).

Т. 5.17 Значения корректировки на удаленность от метро

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Удаленность от станции метрополитена	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком (5 минут транспортом)	Более 15 минут пешком (более 5 минут транспортом)	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
<b>Корректировка на удаленность от станции метрополитена, %</b>	-	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на удаленность от станций метрополитена к ценам аналогов № 1 и № 2 составила **5%** и **10%** соответственно.



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### • *Корректировка на линию домов*

Объект оценки и аналог № 2 расположены на первой линии второстепенных улиц, введение корректировки к цене данного аналога не требуется. Аналоги № 1, № 3 и № 4 расположены на второй линии (внутриквартально), в связи с чем требуется введение корректировки к ценам предложения аналогов № 1, № 3 и № 4.

Формула для расчета поправок имеет следующий вид:

$$K = \left( \frac{K_1}{K_2} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

$K_1$  - относительный показатель стоимости Объекта оценки в зависимости от расположения относительно линии домов;

$K_2$  - относительный показатель стоимости аналога в зависимости от расположения относительно линии домов.

Т. 5.18 Значения коэффициентов, отражающих изменение стоимости в зависимости от расположения объекта относительно красной линии, г. Москва

Наименование	Среднее значение	Расширенный интервал	
		Минимальное значение	Максимальное значение
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,85

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018, стр. 150

Относительный показатель стоимости объекта, расположенного на первой линии основной улицы, равен 1,00.

Оцениваемый объект и аналог № 2 расположены на первой линии второстепенных улиц - транспортные и пешеходные потоки менее интенсивны, в связи с этим им присвоено максимальное значение расширенного интервала - 0,85. Поскольку аналоги № 1, № 3 и № 4 расположены на второй линии (внутриквартально), им присвоен коэффициент 0,80.

Т. 5.19 Расчет корректировки на линию домов

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1		Аналог № 2		Аналог № 3		Аналог № 4	
		Первая линия второстепенной улицы	Вторая	Первая линия второстепенной улицы	Вторая	Вторая	Вторая	Вторая	
Относительный показатель стоимости в зависимости от линии домов	0,85	0,80	0,85	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	
<b>Корректировка на линию домов, %</b>	-	<b>6%</b>	<b>0%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	<b>6%</b>	

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на линию домов к цене предложения аналогов № 1, № 3 и № 4 составила **6%**.

### • *Корректировка на общую площадь*

Данная корректировка учитывает снижение цены за единицу площади недвижимости при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как: больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта.

Корректировка выводилась на основе тренда, отражающего зависимость цены от площади объекта офисно-торгового назначения в г. Москве. Для расчета корректировки на площадь были использованы данные Справочника оценщика недвижимости - 2018 (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018).

Тренд описывается степенной функцией, на основании которой выведено уравнение зависимости удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения:

$$y = 1,4756 x^{-0,107},$$

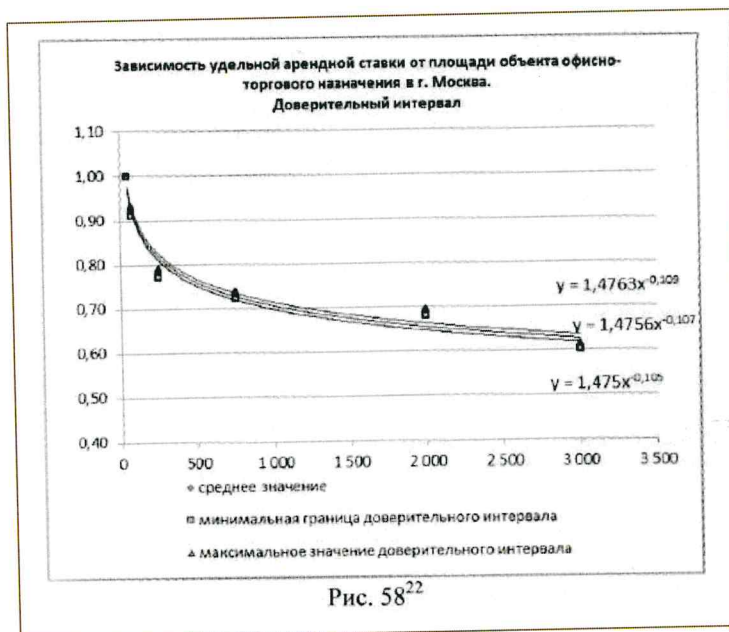
где:

y - относительный показатель стоимости;

x - площадь объекта.

## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

И. 5.4 Зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения, доверительный интервал (г. Москва)



Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018, стр. 189

Далее площади оцениваемого объекта и аналогов были подставлены в приведенное уравнение тренда. На заключительном этапе Оценщик сравнил в относительном выражении полученные с помощью тренда цены объекта и аналогов и вывел на основании этого корректировки.

Т. 5.20 Расчет корректировки на общую площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Общая площадь, кв. м	1 122,3	201,0	432,0	160,1	650,0
Рассчитанная по модели цена предложения за 1 кв. м общей площади, руб. с НДС	0,696	0,837	0,771	0,857	0,738
<b>Корректировка на общую площадь, %</b>	-	<b>-17%</b>	<b>-10%</b>	<b>-19%</b>	<b>-6%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка на площадь к ценам аналога № 1 составила **(-17%)**, для аналога № 2 составила **(-10%)** для аналога № 3 составила **(-19%)**, для аналога № 4 составила **(-6%)**.

- **Корректировка на структуру площадей**

Данная корректировка позволяет учесть разницу в структуре площадей анализируемого объекта и аналогов, а именно различие стоимости 1 кв. м в зависимости от расположения на разных уровнях.

Коэффициенты, используемые при расчете описываемой корректировки, были приняты на основании данных представленных в Справочнике оценщика недвижимости (Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2018).

Т. 5.21 Значения коэффициентов, отражающих изменение стоимости в зависимости от этажа расположения объекта для объектов, г. Москва

Наименование коэффициента	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н.Новгород, 2018, стр. 216-217

Величина корректировки была определена с использованием коэффициентов, указанных выше:

$$K_S = \frac{D_{1\text{эт}}^{Об} \times K_{1\text{эт}} + D_{\text{выше 1}}^{Ан} \times K_{\text{выше 1}}}{D_{1\text{эт}}^{Ан} \times K_{1\text{эт}} + D_{\text{выше 1к}}^{Ан} \times K_{\text{выше 1}}} - 1, \text{ где}$$

$K_S$  итоговое значение корректировки на структуру площадей, %;

$D_{\text{подв/цок/1эт/выше 1}}^{Об}$

доля площади первого/выше 1 этажей оцениваемого объекта, %;



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

$D_{\text{Подв/цок/1 эт/выше 1}}^{\text{Об}}$	доля площади первого/выше 1 этажей аналога, %;
$D_{\text{Подв/цок/1 эт/выше 1}}^{\text{Ан}}$	доля площади первого/выше 1 этажей аналога, %;
$K_{\text{Подв/цок/1 эт/выше 1}}$	коэффициент стоимости первого/выше 1 этажей аналога.

Итоговые результаты расчета корректировок представлены в таблице ниже.

Т. 5.22 Корректировка на структуру площадей в соответствии с этажом расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Доля помещений 1 этажа в структуре общей площади, %	100%	100%	100%	90%	100%
Доля помещений выше 1 этажа в структуре общей площади, %	0%	0%	0%	10%	0%
<b>Корректировка на структуру площадей, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, к цене аналога № 3 была применена корректировка в размере **2%**.

- *Корректировка на физическое состояние*

Объект оценки также, как и выбранные объекты-аналоги, находится в рабочем состоянии за выездом арендатора и имеет минимальные повреждения внутренней отделки, в связи с чем корректировка на физическое состояние к ставкам аренды данных аналогов не применялась.

- *Корректировка на наличие отдельного входа*

Объект оценки, как и выбранные аналоги обеспечены отдельным входом, в связи с чем внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- *Корректировка на наличие витринных окон*

Поскольку у Объекта оценки, как и у выбранных аналогов, отсутствуют витринные окна, внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- *Корректировка на физическое состояние*

Объект оценки, как и выбранные аналоги имеют стандартную отделку и не требуют проведения ремонта, внесение корректировки по данному параметру не требуется.

- *Корректировка на дополнительные характеристики*

При анализе дополнительных характеристик учитывался фактор возможности парковки автомобилей, высота потолков и планировка помещений. Объект оценки является сопоставимым с выбранными аналогами по данным характеристикам, в связи с чем применение корректировки по данному параметру не требуется.

В результате внесения корректировок величина годовой арендной ставки помещений офисного назначения составила **14 326 руб.** за 1 кв. м общей площади в год, с НДС, без учета переменных операционных расходов и коммунальных платежей.

### Ставка дисконтирования

#### Определение ставки дохода на капитал (Re)

Величина ставки дохода на капитал отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и эксплуатацией объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Расчет ставки дисконтирования проводился методом кумулятивного построения по формуле:

$$Re = rf + \pi + rl + rm, \text{ где:}$$

rf	-	безрисковая ставка дохода;
$\pi$	-	премии за риск инвестирования в данный объект недвижимости;
rl	-	премия за недостаточную ликвидность недвижимости;
rm	-	премия за инвестиционный менеджмент.

#### Определение безрисковой ставки дохода

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

На сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым - ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности,



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ГКО и ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

На дату оценки долгосрочная ставка по рублевым ОФЗ (Россия, 46020) со сроком погашения в 2036 г. составила **8,23%** годовых<sup>11</sup>.

### Определение премии за риск инвестирования в оцениваемые объекты недвижимости

Премия за риск вложений в оцениваемые объекты недвижимости определена экспертным методом.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида: систематические и несистематические риски.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например, трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие близости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

В ходе анализа были рассмотрены следующие риски:

- *Ухудшение общей экономической ситуации*

- риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предусмотренным в договоре аренды, снижение деловой активности и изменение структуры спроса на аренду и покупку недвижимости. Указанный риск плохо предсказуем, однако, учитывая нестабильность макроэкономической ситуации, на дату оценки принимается на среднем уровне.

- *Увеличение числа конкурирующих объектов*

- риск связан, прежде всего, с тем, что со временем увеличение предложения на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы усилит конкуренцию и неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв. м. В соответствии с результатами анализов рынка офисной недвижимости и помещений автосервисов г. Москвы уровень данного риска можно определить на низком уровне.

- *Изменение федерального или местного законодательства*

- риск связан в первую очередь с земельными отношениями. Также изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением налоговых платежей и регулирования эксплуатации объектов недвижимости. Для всех оцениваемых объектов недвижимости риск принимается на минимальном уровне.

- *Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации*

- к природным и антропогенным чрезвычайным ситуациям обычно относятся пожар, повреждение водой и другие стихийные бедствия, а также противоправные действия третьих лиц. Тем не менее, существует ряд чрезвычайных ситуаций, которые не предусмотрены стандартным договором страхования. Например, в случае повреждения, гибели или утраты имущества, необходимого для осуществления коммерческой деятельности, может возникнуть полная или частичная остановка бизнес-процессов. К прочим рискам можно отнести полное или частичное внезапное обрушение здания по причине ошибок, допущенных при проектировании здания, отступлении от проекта при ведении строительных работ, нарушении правил монтажа, при вводе в эксплуатацию здания или отдельных его частей со значительными дефектами, при нарушении правил эксплуатации здания, нарушении целостности здания в силу ведения строительных работ в непосредственной близости от здания. Данный вид риска также не поддается точному прогнозированию, однако вероятность его возникновения можно определить на минимальном уровне, учитывая характер местности, а также эффективный срок службы здания, в котором расположено оцениваемое помещение.

- *Ускоренный износ здания*

- учитывает все виды износа здания, как-то: физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, было построено в 1999 г. и на дату оценки находится в хорошем состоянии. Ускоренный износ здания принят на минимальном уровне.

- *Неправильное оформление договоров аренды*

- следствием допущенных ошибок и возникновения непредусмотренных обстоятельств может быть досрочное расторжение договора, признание его недействительным, незаключенным, либо предъявление финансовых претензий со стороны арендатора (в частности, возмещение причиненного ущерба). Проблемы с оформлением договоров аренды также во многом связаны с несовершенством законодательства. Данный риск был определен на минимальном уровне.

<sup>11</sup> [www.rusbonds.ru](http://www.rusbonds.ru).



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### • Недостаточно эффективный менеджмент

- одной из серьезнейших проблем, влияющих на управление недвижимостью, является неподготовленность собственника: как правило, собственник не представляет, что возможно более эффективно использовать его недвижимость и применять технологии управления, позволяющие повысить ее доходность и рыночную стоимость. За собственником в этом случае остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления, функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированным управляющим компаниям. При этом основными задачами управляющей компании являются: разработка стратегии и программы управления объектом недвижимости, контроль за его содержанием, выбор подрядных эксплуатирующих организаций и заключение с ними договоров на содержание, обслуживание и предоставление коммунальных услуг, коммерческое использование объекта недвижимости (привлечение арендаторов, контроль выполнения условий заключенных договоров, текущее обслуживание клиентов), организация процессов развития недвижимости. Данный риск был определен на минимальном уровне.

### • Криминогенные факторы

Страхование имущества включает в себя возмещение затрат на восстановление имущества, за вычетом начисленного износа вследствие произошедшего взрыва, применения газа и т.п., страховщик возмещает также расходы по спасанию имущества и предотвращению увеличения размера ущерба. Но стандартный страховой договор не включает в себя расходы по расчистке территории страхования, расходы на перемещение и защиту неповрежденного имущества, расходы на восстановление пострадавших документов, которые могут возникнуть в связи с криминогенным происшествием. Учитывая местонахождение, окружение объектов, криминогенный риск принимается на минимальном уровне.

### • Бизнес риск

Бизнес-риск – это способность поддерживать уровень дохода на вложенный капитал. Он возникает в тех случаях, когда коммерческая и хозяйственная деятельность оказывается менее успешной, чем была ранее или чем ожидалось. У Оценщика нет оснований полагать, что уровень бизнес-риска будет стремительно увеличиваться или сокращаться. Вероятность возникновения бизнес риска оценивается на минимальном уровне.

### • Правовой статус объектов

С учетом принятых допущений, Оценщик не проводил юридическую экспертизу в отношении оцениваемого имущества и учитывал, что права на Объекты либо оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо будут надлежащим образом оформлены в разумный срок. Настоящая оценка производится при допущении, что на оцениваемое имущество оформлены все правоустанавливающие документы, копии которых предоставлены Оценщику. Однако, поскольку имеется незаконная перепланировка оцениваемого помещения, данный вид риска принимается на уровне ниже среднего.

### Т. 5.23 Расчет премии за риск инвестирования экспертным методом

№ п/п	Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации					1						
2	Увеличение числа конкурирующих объектов		1									
3	Изменение федерального или местного законодательства	1										
Несистематический риск												
4	Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1										
5	Ускоренный износ	1										
6	Неправильное оформление договоров аренды	1										
7	Недостаточно эффективный менеджмент	1										
8	Криминогенные факторы	1										
9	Бизнес риск	1										
10	Правовой статус объектов		1									
Взвешенный итог		7	2	0	0	1	0	0	0	0	0	
Итого							16					
Количество факторов							10					
<b>Поправка за риск вложений в объект, %</b>						<b>1,60%</b>						

Источник: расчеты Оценщика

### Определение премии за низкую ликвидность объекта (rl)

Премия за низкую ликвидность учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций.



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценщик определил премию за низкую ликвидность экспертным методом. Расчет производился на бальной основе (по 5-ти бальной шкале), каждому баллу соответствует определенное значение (1 балл для объектов высоколиквидных, соответствующее значение премии - 1%, 5 баллов для низколиквидных объектов, соответствующее значение премии - 5%).

В соответствии с местоположением оцениваемого имущества, местоположение Объекта на первом этаже, физическим состоянием Объекта, а также уровнем активности на рынке коммерческой недвижимости, а также учитывая площадь оцениваемого помещения, ликвидность оценивается на среднем уровне. Таким образом, премия за низкую ликвидность была принята Оценщиком на уровне - **2,5%**.

### Определение премии за инвестиционный менеджмент (gm)

- премия за инвестиционный менеджмент определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. Размер премии определен Оценщиком экспертным методом на основании диапазона тарифов крупнейших управляющих компаний за услуги доверительного управления капиталом (1,00% - 2,00%) на среднем уровне - **1,5%**.

### Т. 5.24 Ставки вознаграждения крупнейших управляющих компаний России

Название управляющей компании	Источник	Размер вознаграждения за управление	Минимальная сумма инвестиций
АО ИК "ЦЕРИХ Кэпитал Менеджмент"	<a href="https://www.zerich.com/internet-trading/asset-management/strategies/index.html">https://www.zerich.com/internet-trading/asset-management/strategies/index.html</a>	1,5%-2% годовых от средней стоимости активов	300 - 500 тыс. руб.
ООО "Управляющая компания "ОТКРЫТИЕ"	<a href="https://open-broker.ru/ru/investing/trust-management/">https://open-broker.ru/ru/investing/trust-management/</a>	2% годовых от средней стоимости активов	300 тыс. руб.
КИТ Финанс (ООО)	<a href="http://brokerkf.ru">http://brokerkf.ru</a>	Консервативные стратегии - 1%, остальные - 2%	-
АО УК "БКС"	<a href="https://bcs.ru/am/trust">https://bcs.ru/am/trust</a>	Консервативные стратегии 2% - умеренно-агрессивный - 1,5%	1 млн руб.
АО "Сбербанк Управление Активами"	<a href="http://www.sberbank.ru/ru/person/investments/confidential_management">http://www.sberbank.ru/ru/person/investments/confidential_management</a>	1%-2% годовых от средней стоимости активов	3 - 7 млн руб.

Источник: данные аналитических изданий, расчеты Оценщика

Таким образом, ставка дисконтирования ( $R_e$ ) оцениваемого помещения равна:

$$R_e = 8,23\% + 1,60\% + 2,5\% + 1,50\% = 14,74\%$$

### Ставка капитализации

Термин "коэффициент капитализации" определен как коэффициент, преобразующий доход в стоимость, учитывая одновременно и прибыль, и возмещение капитала.

Коэффициент капитализации для любого актива, теряющего свою стоимость с течением времени (прежде всего, для недвижимости), рассчитывается на основании ставки дохода на капитал ( $R_e$ ) и нормы возврата капитала (SFF) с учетом корректирующего коэффициента (методология приведена в соответствующем приложении настоящего Отчета). Таким образом, ставка капитализации для оцениваемых объектов считается по формуле:

$$R_o = \frac{R_e + SFF(n - k; R_e)}{K_{Ck+1}}, \text{ где:}$$

$R_o$  - ставка капитализации, %;

$R_e$  - ставка дисконтирования, %;

SFF (n-k;  $R_e$ ) - норма возврата, %;

n - срок экономической жизни, лет;

k - хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет;

$K_{Ck+1}$  - коэффициент коррекции дохода (k+1) года.

Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования) была рассчитана выше. Норма возврата капитала рассчитывалась методом Инвуда.

При определении среднего срока службы здания, в котором расположены оцениваемые помещения, учитывались его конструктивные характеристики.

### Т. 5.25 Средние нормативные сроки службы зданий

Наименование зданий, их конструктивных элементов	Нормативный срок службы, лет	Источник
Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные	100	"Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном"



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Наименование зданий, их конструктивных элементов	Нормативный срок службы, лет	Источник
Здания с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	80	бюджете". Утверждены ЦСУ СССР, министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. №9.17. ив
Здания и сооружения массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства)	не менее 50 лет	"ГОСТ Р 54257-2010. Национальный стандарт Российской Федерации. Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования" утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 23.12.2010 N 1059-ст)
Уникальные здания и сооружения (здания основных музеев, хранилищ национальных и культурных ценностей, произведения монументального искусства, стадионы, театры, здания высотой более 75 м, большепролетные сооружения и т.п.)	100 лет и более	Введен в действие с 1 сентября 2011 г.

Источник: нормативные акты

На основе данных описания конструктивных элементов здания, величина нормативного срока жизни определена Оценщиком на уровне 100 лет. Здание, в котором расположены оцениваемые объекты, было построено в 1999 г. Оставшийся срок экономической жизни здания на конец прогнозного периода определен как разница между нормативным сроком службы (сроком экономической жизни) и хронологическим сроком службы (эффективным) на конец прогнозного периода. Таким образом, оставшийся срок экономической жизни здания, в котором расположены оцениваемые объекты, составил 80 лет.

Таким образом, норма возврата для оцениваемого помещения составит:

$$SFF(n-k; Re) = 13,83\% / ((1+13,83\%)^{80} - 1) = 0,000437\%.$$

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1 - (1 + C_{k+1})^{n-k} \times (1 + Re)^{-(n-k)})}{(Re - C_{k+1}) \times a(n-k; Re)}, \text{ где:}$$

$C_{k+1}$  - изменение чистого операционного дохода в постпрогнозном периоде (прирост), %;

Данный показатель принят равным 3,6% на основании данных о прогнозе уровне инфляции на 2036 г. (в соответствии с данными консенсус прогноза компании "Евроэксперт");

$a(n-k; Re)$  - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Расчеты ставок капитализации и рыночных стоимостей оцениваемых объектов по доходному подходу приведены в таблицах ниже.

### Т. 5.26 Расчет ставки капитализации

Наименование	Обозначение	Значение
Ставка дисконтирования	Re	13,83%
Норма возврата	SFF(n-k; Re)	0,000437%
Срок экономической жизни, лет	n	100
Хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет	k	20
Оставшийся срок экономической жизни на конец прогнозного периода, лет	n - k	80
Темп прироста денежного потока в постпрогнозный период	$C_{k+1}$	3,60%
Корректирующий коэффициент	$K_{Ck+1}$	1,2638
Фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период	$a(n-k; Re)$	7,730414
<b>Ставка капитализации, %</b>	<b><math>R_0</math></b>	<b>10,94%</b>

Источник: расчеты Оценщика

### Т. 5.27 Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта по доходному подходу

Показатель	Значение
Общая площадь оцениваемого помещения, кв. м	1 122,3
Арендпригодная площадь оцениваемого помещения, кв. м	1 122,3
Ставка аренды для оцениваемого помещения, руб./кв. м/год с НДС, без ОР	14 326
Потенциальный валовой доход оцениваемого помещения, руб. в год с НДС	16 078 070
Потери при сборе арендной платы за арендопригодные помещения, %	12,10%
Действительный валовой доход оцениваемого помещения, руб. в год с НДС	14 132 624
Постоянные операционные расходы, руб. с НДС, в т.ч.:	3 241 756
Налог на имущество	2 842 994



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Показатель	Значение
Страховые платежи	116 110
Расходы на управление	141 326
Расходы на замещение	141 326
<b>Чистый операционный доход, руб. в год с НДС</b>	<b>10 890 868</b>
Ставка капитализации, %	10,94%
<b>Рыночная стоимость оцениваемого помещения автосервиса и офисного блока по доходному подходу, руб., с НДС</b>	<b>99 550 896</b>

Источник: расчеты Оценщика

\*Рыночная стоимость оцениваемого имущества включает стоимость права аренды на земельный участок

### Комментарии:

- В соответствии с анализом рынка офисной недвижимости г. Москвы, потери при сборе арендной платы для административных зданий класса "С" составили от 7,7%. Однако, учитывая площадь оцениваемого помещения, Оценщиком, в рамках настоящего Отчета, было принято решение принять коэффициент потерь при сборе арендной платы для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости на основе данных "Справочника оценщика недвижимости - 2018" (Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под. ред. канд. техн. наук Лейфера Л.А. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода - 2018 г., стр. 36) на среднем уровне - 12,1%;
- Расходы на управление определены в размере 1% от действительного валового дохода и составляют 123 511 руб./год;
- В соответствии со ст.1.1 и 2 Закона "О налоге на имущество организаций на территории г. Москвы" № 64 от 5 ноября 2003 г. (с изменениями на 20.02.2019 г.) определяется по ставке 1,6%<sup>12</sup> от кадастровой стоимости объекта недвижимости. Поскольку метод капитализации дохода предполагает постоянный поток денежных средств, Оценщиком было принято решение рассчитать налог на имущество с использованием налоговой ставки, которая будет установлена в 2023 г. на территории г. Москвы (2%)<sup>13</sup>.

### Т. 5.28 Расчет налога на имущество

Наименование показателя	Значение
Кадастровая стоимость, руб.	142 149 681,53
Ставка налога, %	2%
<b>Налог на имущество, руб.</b>	<b>2 842 994</b>

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, налог на имущество для Объекта Оценки составил 2 842 994 руб./год;

- Тарифные ставки страховых премий определяются в процентах от страховой суммы. Размер страхового тарифа для рассматриваемого объекта недвижимости определен на основании анализа условий страхования ведущих российских компаний.

### Т. 5.29 Базовые страховые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения)

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
СК "Росгосстрах", ОСАО "Ингосстрах", ОАО "АльфаСтрахование", СПАО "РЕСО-Гарантия"	0,1-0,15
ООО "Абсолют Страхование"	0,2
"Европлан"	0,046-0,05
"МАКС"	0,06*
"Британский страховой дом (БСД)"	0,04-1,2
Финансовый дом "Инновации и технологии"	0,12-1,0
ООО "СК ФЬОРД"	0,988-1,107
"ЮГОРИЯ"	0,09-1,75
ОА СК "Альянс"	0,01-1

\*Полный пакет рисков

Источник: Интернет ресурсы страховых компаний, интервью с представителями страховых компаний

Тарифы на страхование исчисляются по каждому объекту имущества индивидуально. Они зависят от многих условий (рыночной стоимости, технического состояния объекта, вида эксплуатации, коэффициента опасности производства,

<sup>12</sup> Источник: <http://docs.cntd.ru/document/3648902>

<sup>13</sup> <http://docs.cntd.ru/document/3648902>



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

наличия охраны и пр.). Размер страховой премии по каждому объекту недвижимого имущества заранее неизвестен, а определяется индивидуально в зависимости от текущей политики страховой компании и факторов, указанных выше.

На основании вышеприведенных данных, а также с учетом имеющейся информации по ранее выполненным проектам размер годовой страховой премии рассчитывается по тарифу 0,1% от итоговой рыночной стоимости Объекта оценки с учетом НДС.

Т. 5.30 Расчет величины страховых платежей для Объекта Оценки, руб.

Показатель	Значение
Рыночная стоимость Объекта Оценки, руб. с НДС	116 110 112
Страховая премия, %	0,10%
<b>Величина страховых платежей, руб. с НДС</b>	<b>116 110</b>

Источник: расчеты Оценщика

- Резерв на замещение формируется посредством ежегодного отчисления 1% от действительного валового дохода и используется для покрытия расходов, связанных с необходимостью замены оборудования и отдельных частей объекта в результате их изнашивания<sup>14</sup>.

**Вывод:** рыночная стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, составляет **99 550 896 руб., с НДС.**

### 5.5 ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

По итогам расчетов рыночной стоимости оцениваемого помещения получены следующие результаты:

Т. 5.31 Результаты расчета рыночной стоимости Объекта Оценки, руб.

Наименование	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Нежилое помещение кад. № 77:02:0022003:1008 площадью 1 122,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. 1-я Останкинская, д. 26	132 669 328	99 550 896	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

Рыночная стоимость Объекта оценки определена с использованием двух подходов - сравнительного и доходного. Результаты, полученные в рамках применяемых подходов, варьируются между собой, что означает необходимость взвешивания результатов с использованием различных величин весов.

Использование различных методов дает возможность достичь максимальной обоснованности выводов оценочного заключения. В конечном счете, при согласовании результатов оценок важно определить и оценить (взвесить) преимущества и недостатки каждого из используемых подходов и методов оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения инвестора;
- качество информации, на основании которой проводится анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы:

Сравнительный подход характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов и, таким образом, отражает сложившуюся рыночную ситуацию. В настоящем Приложении результат по сравнительному подходу основан на текущих ценах на аналогичные объекты (сопоставимые по классу и характеристикам), скорректированных на возможный торг при совершении сделки. При этом результат по сравнительному подходу может не в полной мере учесть влияние отдельных индивидуальных особенностей объектов, информация о которых не приводится в открытом доступе.

Доходный подход отражает полезность объекта с точки зрения возможности получения дохода от владения им. Данный подход отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Результат по данному подходу основан на данных о текущем (сложившемся) уровне арендных ставок.

Оценка в рамках сравнительного и доходного подходов основывается на рыночных и аналитических данных, с учетом тех корректировок, которые возможно осуществить на основе имеющейся в распоряжении Оценщика информации. Результат, полученный данными подходами, по мнению Оценщика, является репрезентативным и в достаточной степени соответствует понятию обоснованной рыночной стоимости, поскольку опирается на анализ существующих на момент оценки цен на рынке недвижимости.

<sup>14</sup> Источник: [http://smao.ru/files/magazine/2014/SMA004\\_all21\\_7.pdf](http://smao.ru/files/magazine/2014/SMA004_all21_7.pdf)



## 5 | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

На основании вышеизложенного Оценщиком принято решение присвоить результатам доходного и сравнительного подходов - 50% и 50% соответственно.

Т. 5.32 Результаты расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в составе Объекта оценки, руб.

Подход к оценке	Стоимость Объекта оценки по подходу, руб.	Вес подхода	Взвешенное значение, руб.
Сравнительный подход	132 669 328	50%	66 334 664
Доходный подход	99 550 896	50%	49 775 448
Затратный подход	Не применялся	-	-
<b>Рыночная стоимость Объекта Оценки, руб. НДС не облагается*</b>			<b>116 110 112</b>

Источник: расчеты Оценщика

\*НДС не облагается, согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.

Поскольку у оцениваемого объекта имеются незаконные перепланировки, расчет рыночной стоимости произведен с учетом затрат на узаконивание перепланировок.

По информации, предоставленной специалистами компании ООО "2 Проектор", которые занимаются согласованием и узакониванием перепланировок, стоимость согласования перепланировок, имеющихся в оцениваемом помещении, составляет от 1 500 000 до 2 000 000 руб.

Т. 5.33 Стоимость работ по согласованию имеющихся в оцениваемом помещении перепланировок

№ п/п	Наименование работ	Стоимость, руб.
1	Проведение обследования изготовление Технического заключения о допустимости и безопасности проведения ремонтно-строительных работ	200 000
2	Изготовление проекта внутренней перепланировки (разделы: АР, ВК)	150 000
3	Согласование Роспотребнадзор, получение экспертного заключения	100 000
4	Подписание Актов о завершеном переустройстве в Мосжилинспекции	800 000-1 300 000
5	Инвентаризация БТИ, получение новых документов БТИ в соответствии с произведенной перепланировкой (этажный план, экспликация, форма 1а, форма 5)	250 000
<b>Итого</b>		<b>1 500 000 - 2 000 000</b>

Источник: данные коммерческого предложения компании ООО "2 Проектор"

Оценщик принял решение использовать среднее значение стоимости в размере 1 750 000 руб.

Т. 5.34 Расчет рыночной стоимости Объекта оценки с учетом перепланировки

Показатель	Значение
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки до учета затрат на согласование перепланировок, руб., НДС не облагается	116 110 112
Стоимость узаконивания перепланировок	1 750 000
<b>Рыночная стоимость здания с учетом согласования перепланировки, руб., НДС не облагается</b>	<b>114 360 112</b>

Источник: расчет Оценщика

### Заключение

Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 27.05.2019 г. составляет округленно:

**114 360 000 (Сто четырнадцать миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей НДС не облагается\***

\*НДС не облагается, согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ.





## ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ





## Правовая информация

- Федеральный закон Российской Федерации № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
- ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
- ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
- ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Свод стандартов оценки (ССО РОО 2015) Российского Общества Оценщиков (РОО);

## Методическая информация

- Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов. /Пер. с англ. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2006.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. - М. 2009.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М.: Финансы и статистика, 2008.
- Федотова М.А. Оценка недвижимости. - М. 2002.
- Фридман Дж., Оруэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.

## Рыночная информация

- Банк России, <http://www.cbr.ru>;
- Международный Валютный Фонд, <http://www.imf.org/external/russian/index.htm>;
- Информационное агентство "Финмаркет", <http://www.finmarket.ru>;
- Информационно-аналитическое агентство Bloomberg;
- Информационно-аналитическое агентство S&P Capital IQ, <https://www.capitaliq.com>;
- Информационно-аналитическое агентство Economist Intelligence Unit;
- Информационно-аналитическое агентство Global Insight;
- Информационный портал "InvestFuture", <http://investfuture.ru/>;
- <https://otr-online.ru/news/maksim-oreshkin-rost-91668.html>;
- [http://www.ngv.ru/analytics/v\\_2018\\_g\\_vozmozhen\\_rost\\_zapasov\\_nefti\\_v\\_sluchae\\_neprodleniya\\_pakta\\_o\\_zamorozke\\_dobychi\\_](http://www.ngv.ru/analytics/v_2018_g_vozmozhen_rost_zapasov_nefti_v_sluchae_neprodleniya_pakta_o_zamorozke_dobychi_/);
- Государственная корпорация "Банк развития и внешнеэкономической деятельности (Внешэкономбанк)", Прогноз экономического развития России на 2018-2021 гг. <https://new.veb.ru/files/?file=6b94579a53d3f5b34b46caefabf90139.pdf>;
- Группа Всемирного банка, "Доклад об экономике России №38 ноябрь 2017 г." <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/28930/121802RU.pdf?sequence=8>;
- Global Finances, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>;
- Economic Outlook No 102 - Ноябрь 2017: [http://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=EO102\\_INTERNET](http://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=EO102_INTERNET).
- <https://www.rbc.ru/economics/24/02/2018/5a9083ea9a79470fcaaf8ab8>;
- Суверенный кредитный рейтинг России, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>;
- О состоянии внешней торговли в 1 квартале 2018 г., [http://www.gks.ru/bgd/free/b04\\_03/lssWWW.exe/Stg/d03/101.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/lssWWW.exe/Stg/d03/101.htm);
- <http://2197.moex.websvc.beta.moex.com/n19593/?nt=106>;
- Рынки за квартал - 1 квартал 2018 года, <https://qbfin.ru/analytics/markets/quarter/rynki-za-kvartal-1-kvartal-2018/>;
- Московская биржа подвела итоги торгов в марте 2018 года, <https://www.moex.com/n19082>;
- Рынок рублевых облигаций: резвый старт 2018 года, [http://st.finam.ru/ipo/comments/\\_Рынок\\_облигаций\\_Итоги\\_1Кв2018г.pdf](http://st.finam.ru/ipo/comments/_Рынок_облигаций_Итоги_1Кв2018г.pdf);
- Следует ли ожидать девальвации рубля во 2 квартале 2018 года;
- Центральный банк Российской Федерации (Доклад о денежно-кредитной политике, март 2018 г.), [http://www.cbr.ru/publ/ddcp/2018\\_01\\_ddcp.pdf](http://www.cbr.ru/publ/ddcp/2018_01_ddcp.pdf)
- Бюллетень рынка недвижимости RWAY №277, апрель 2018 г.;
- Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода / Под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера. - Н. Новгород., 2018;
- Аналитический отчет компании "RRG", [https://rrg.ru/files/reviews/review\\_1549287120.pdf](https://rrg.ru/files/reviews/review_1549287120.pdf);
- "Сборник рыночных корректировок для оценки и консалтинга", СРД №20, 2017 г., Е.Е. Яскевич;
- <http://www.trkterra.ru/news/investory-massovo-skupayut-zemli-selhoznaznacheniya-v-samarskoy-oblasti/>;
- <https://www.avito.ru/>;
- <https://www.cian.ru/>;
- <https://ru.wikipedia.org/wiki/>;
- <https://www.domofond.ru/>;
- <http://biznes-faktor.ru/proizv-object> и др.

## П1 | ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ

---

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

- Копия выписки из ЕГРН № 99/2019/264071829 от 30.05.2019 г.;
- Копия выписки из ЕГРП № 90-27087353 от 24.10.2016 г.;
- Копия технического паспорта по состоянию на 28.05.2018 г.;
- Копия поэтажного плана по состоянию на 21.04.2009 г.;
- Копия экспликации по состоянию на 21.04.2009 г.





ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ,  
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ





# П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода

## Аналог № 1

https://www.cian.ru/sale/commercial/205017098/

90% Поиск

Новая вкладка Бизнес Воздухоохладитель Н...  
вчера, 11:35 104 просмотра, 2 за сегодня

**Торговая площадь, 411 м<sup>2</sup>**  
Москва, СВАО, р-н Алексеевский, ул. Бориса Галушкина, 25 На карте  
ВДНХ - 3 мин. на транспорте

В избранное

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 426 811 ₽/мес  
Оставить заявку

**45 000 000 ₽**  
109 490 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO  
**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость  
Агентство недвижимости  
Ещё 1186 объектов

Показать телефон

4 фото

**411 м<sup>2</sup>** **1 из 8** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 30726. Продажа помещения 411,4м2 улица Бориса Галушкина, 25 в Алексеевском районе СВАО Москвы. Помещение 411,4м2: 1й этаж - 294 м2; подвал - 117,1м2. Смешанная планировка. Витринные окна. Входная группа с фасада и запасной выход во двор. Помещение требует ремонта.

Коммерческие помещения в ЖК «Однимур»  
Быстрое инвестирование на этапе строительства – помещения от 50 м2. Готовые помещения от 80 м2. Высокий трафик – более 24 000 жителей! +7 (495) 125-12-28

ЖК премиум-класса «Резиденции Архитекторов»  
Street retail\* от 72 до 916 м2. Офисы от 40 до 2000 м2. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО +7 (495) 125-16-92

DM Tower  
Продажа офисов с панорамными видами от 166 500 руб./м2 по ДДУ. Только в июне скидка 10%. +7 (495) 021-12-65

https://www.cian.ru/sale/commercial/205017098/

\* по данным представителя собственника, предложение является актуальным на дату оценки.

## Аналог № 2

https://www.cian.ru/sale/commercial/199297050/

90% Поиск

Новая вкладка Бизнес Воздухоохладитель Н...  
вчера, 11:26 150 просмотров, 2 за сегодня

**Торговая площадь, 432 м<sup>2</sup>**  
Москва, СВАО, р-н Ростокино, просп. Мира, 135 На карте  
ВДНХ - 2 мин. на транспорте

В избранное

**БАНК ЗЕНИТ**  
Ипотека от 559 597 ₽/мес  
Оставить заявку

**59 000 000 ₽**  
136 575 ₽ за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

PRO  
**PENNY LANE REALTY** Торговая недвижимость  
Агентство недвижимости  
Ещё 1186 объектов

Показать телефон

3 фото

**432 м<sup>2</sup>** **1 из 9** **Свободно**  
Площадь Этаж Помещение

Назначение: стрит ритейл

Номер лота на нашем сайте: 26174. Продажа торгового помещения на проспекте Мира на первом этаже 9 этажного жилого дома. Зальная планировка, вся площадь в первом этаже. Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Назовите Вашу цену.

ЖК премиум-класса «Резиденции Архитекторов»  
Street retail\* от 72 до 916 м2. Офисы от 40 до 2000 м2. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО +7 (495) 125-16-92

DM Tower  
Продажа офисов с панорамными видами от 166 500 руб./м2 по ДДУ. Только в июне скидка 10%. +7 (495) 021-12-65

«Башня Федерация»  
В продаже идеальные торговые помещения под брендовый бизнес: от 63 м2. Доходность до 14%. Тел.: (495) 191-13-21

https://www.cian.ru/sale/commercial/199297050/

\* по данным представителя собственника, предложение является актуальным на дату оценки.

## Аналог № 3


https://www.cian.ru/sale/commercial/163979483/

90% Новая вкладка Бизнес Воздухоохладитель Н...

**Свободное назначение, от 200 до 800 м<sup>2</sup>**  
 Москва, СВАО, р-н Останкинский, просп. Мира, 81 На карте

▲ Алексеевская · 12 мин. пешком ▲ Рижская · 14 мин. пешком  
 ▲ Марьино · 18 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



2 фото

**Ипотека**  
от 1 138 163 руб/мес  
"Стандартный вариант"  
Оставить заявку

**DM Tower**  
Ваш офис в бизнес-центре А класса всего за 16 млн рублей. Только в июне скидка 10%.  
+7 (495) 021-12-65  
Застройщик «КР Пропертиз». Скидка до 30.06.2019, подробности на сайте dmtower-bc.ru

**ЖК premium-класса «Резиденция Архитекторов»**  
Street retail от 72 до 916 м<sup>2</sup>. Офисы от 40 до 2000 м<sup>2</sup>. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО

от 30 000 000  
до 120 000 000 руб  
150 000 руб за м<sup>2</sup>

**Realty-Deal**  
Агентство недвижимости  
Еще 11 объектов  
+7 926 586-60-57  
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка  
Написать сообщение

**Продана офисов с арендаторами** – Доходность до 18,4%  
Коммерческие помещения с надежными арендаторами в Москве. Службаемость 8 лет. Договоры аренды 3-7 лет. Доход с первого месяца. Помещения застрахованы.  
Тел.: (495) 182-85-96

**Узнайте больше**  
https://www.cian.ru/sale/commercial/163979483/  
\* по данным представителя собственника, предложение является актуальным на дату оценки.



# П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

Аналоги, используемые для определения рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Аналог № 1

https://www.cian.ru/rent/commercial/208658723/

Офис, 201 м²  
Москва, СВАО р-н Останинский 2-я Новоостанкинская ул. 6 На карте  
ВДНХ 10 мин. пешком

300 000 Р/мес.  
17 911 Р за м² в год

PRD  
Malina Property  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2014 года  
Еще 204 объекта

+7 495 374-90-77  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.

Площадь: 201 м²  
Этаж: 1 из 1  
Помещение: Свободно

Предлагается в аренду Офис класса Б на м. ВДНХ (10 минут пешком), ул. 2-я новоостанкинская д. 6 Офис 201 м2 располагается в на 1-м этаже жилого дома, с отдельным входом с улицы. В офисе выполнен качественный офисный ремонт, кабинетная планировка, предусмотрены переговорные и кабинеты руководителей с/у и душевыми комнатами. Во дворе паркинг под шлагбаумом, выделено 2 м/м.

https://www.cian.ru/rent/commercial/208658723/

\* по данным представителя собственника, предложение является актуальным на дату оценки.

Аналог № 2

https://www.cian.ru/rent/commercial/190673112/

Торговая площадь (В), от 110 до 432 м²  
Москва СВАО р-н Ростокино просп. Мира 135 На карте  
Ростокино 18 мин. пешком Ботанический сад 24 мин. пешком ВДНХ 26 мин. пешком

от 132 000  
до 518 400 Р/мес.  
14 400 Р за м² в год

PRD  
Дмитрий Костин  
Лидер рынка  
Нет отзывов  
Еще 14 объектов

+7 916 531-49-20  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка.

Площадь: от 110 до 432 м²  
Этаж: 1 из 9  
Помещение: Свободно  
Класс: В

Назначение: банк, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, клуб, кондитерская, цветы, бытовые услуги, выставка, зал, медицинский центр, продукты, аптека, школа, магазин, шоурум, стоматология, автозапчасти, алкоголь, бытовая техника, детские товары, детский клуб, интернет магазин, мебель, бар, парфюмерия, пекарня, зоомагазин, ковельный, клиентский офис, косметика, вышивка, свободное назначение, товары для дома, торговля

Без комиссии первая длительная торговая помещения. Помещение на первой линии домов, жилой массив рядом останков трамвая и автобусов. Хороший автомобильный и пешеходный трафик. Большая парковка. Общая площадь помещения 432 кв.м., помещение имеет три входа в связи с этим возможно деление от 110 кв.м. Долгое время в помещении был магазин люстр. Возможно использовать под любое направление. Магазин продуктов, мебели, товаров для дома, зоотоваров, игрушки, автозапчасти и т.д. Также подойдет под услуги: банк, медицинский центр, салон красоты и т.д. Рассмотрите все варианты. Срочно.

https://www.cian.ru/rent/commercial/190673112/

\* по данным представителя собственника, предложение является актуальным на дату оценки.

# П2 | КОПИИ ИСТОЧНИКОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ В РАСЧЕТЕ

## Аналог № 3


https://www.cian.ru/rent/commercial/188038816/

27 май, 11:14 239 просмотров, 5 за сегодня

### Торговая площадь, 160,1 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Останкинский, ул. Бочкова, 5 На карте  
Алексеевская - 7 мин. пешком ВДНХ - 18 мин. пешком Бутырская - 29 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



Площадь: 160,1 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 9 Помещение: Свободно

Назначение: торговая площадь

Помещение расположено в Северо-Восточном административном округе города Москвы, на первой линии домов жилого массива района Алексеевский. От метро Алексеевская 10 минут пешком. Помещение расположено в непосредственной близости к оживленной автодороге, проходящей по Проспекту Мира. Подъездные пути: ул. Бочкова, Проспект Мира. Постройка 1960 года. Памятником архитектуры не является. Материал стен: кирпичные. Общая площадь нежилого помещения: 160,1 кв.м. Помещение находится на 1-м этаже многоквартирного дома, а так же занимает 16,6 кв.м. антресоли 1-го этажа. Жизнеобеспечение: холодная/горячая вода, отопление, вентиляция (общедомовая), канализация, электричество (мощностью 15 кВт), телефонный кабель, интернет. Помещение является собственностью юридического лица и не имеет обременений. Помещение имеет отдельный вход с ул.Бочкова. Все внутренние перегородки являются временными и легко демонтируются, что позволяет использоваться данное помещение под торговлю.

250 077 Р/мес. 18 744 Р за м<sup>2</sup> в год  
Следить за изменением цены  
УСН, без комиссии

PRO: Константин Травянов  
Еще 1 объект  
**+7 495 682-06-05**  
Пожалуйста, обратите, что наши ого объявление на ЦИАН. И оставте отзыв после звонка  
[Написать сообщение](#)

**ЖК премиум-класса «Резиденция Архитекторов»**  
Земельный участок от 72 до 916 м<sup>2</sup>. Отрочи от 40 до 2000 м<sup>2</sup>. Подполья от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦИАН  
+7 (495) 125-16-92

Застройщик: АFI Development. Проектная декларация на сайте [afiresolution.ru](#). Земельный участок (стрит-ритейл) — возможность торговой недвижимости, предоставляющей собой торговые помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные выходы.

**Многофункциональный ЖК «Однимбург»**  
Формат «город в городе». Выгодно-инвестиция на этапе строительства и готовые помещения от 80 м<sup>2</sup>. Подполья до 4,3 м. Высокий трафик: более 24 000 жителей.  
+7 (495) 125-12-28

Проектная декларация на сайте [застройщика АFI Development odimburg.ru](#)

**Бизнес-центр KleinHouse**  
Продажа коммерческих помещений от 0,3 млн руб. Ваучерная. Планирование выкупа.  
+7 (495) 127-34-85

https://www.cian.ru/rent/commercial/188038816/  
\* по данным представителя собственника, предложение является актуальным на дату оценки.

## Аналог № 4


https://www.cian.ru/rent/commercial/206985775/

1 страница Новая вкладка Бизнес Воздухоподогреватель Н...

### Торговая площадь, 650 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Ярославская ул., 10к4 На карте  
ВДНХ - 6 мин. пешком Выставочный центр - 14 мин. пешком  
Улица Сергея Эйзенштейна - 19 мин. пешком

В избранное Пожаловаться



650 м<sup>2</sup> Площадь Этаж: 1 из 5 Помещение: Свободно

Сдается в аренду помещение с отделкой. Вход с улицы и со двора. Подробности по телефону.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

975 000 Р/мес. 18 000 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO: ID 25611898  
Агентство недвижимости  
[Показать телефон](#)

**Стрит-Ритейл 1-я линия от 34 м<sup>2</sup>**  
Торговые площади в МОК, Прамва долгосрочная аренда. Собственник, М. Селитерова. Арендные канкулы - 6 месяцев.  
+7 (495) 120-55-38

Предложение действует до 30.06.2019. Подробности на сайте [www.aretville-rett.ru](#)

**ЖК бизнес-класса «Резиденция Инвестиционная»**  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, парковка и вытряное остекление. 4 минуты до Садового кольца.  
+7 (495) 106-76-82

Застройщик: АFI Development. Проектная декларация на сайте [afi-residence.ru](#)

**DM Tower**  
Продажа офисов с панорамными видами от 166 500 руб./м<sup>2</sup> по ДДУ. Только в июне скидка 10%.  
+7 (495) 021-12-65

Застройщик: «КР Пропертея». Скидка до 30.06.2019, подробности на сайте [dmtower-bc.ru](#)

https://www.cian.ru/rent/commercial/206985775/  
\* по данным представителя собственника, предложение является актуальным на дату оценки.



Коммерческое предложение о стоимости узаконивания перепланировки



ООО «2 Проектор»  
3-й Крутицкий пер., 11, оф. 10  
Россия, Москва, 120044

Тел: +7 (495) 956-70-30  
Факс: +7 (495) 956-70-30  
E-mail: info@2proektor.ru

Иск. №09-06/19  
От 11.06.2019 г.

Уважаемая Индира!

В соответствии с нашими переговорами направляем Вам коммерческое предложение по подготовке проектной документации и ее согласованию в административных инстанциях г. Москвы.

**Адрес объекта: г. Москва, 1-ая Останкинская , д. 26**

1.	Проведение обследования изготовление Технического заключения о допустимости и безопасности проведения ремонтно-строительных работ	200 000-00
2.	Изготовление проекта внутренней перепланировки (разделы: АР, ВК)	150 000-00
3.	Согласование Роспотребнадзор, получение экспертного заключения	100 000-00
4.	Подписание Актов о завершеном переустройстве в Мосжилинспекции	800 000-00- 1300000-00
5.	Инвентаризация БТИ, получение новых документов БТИ в соответствии с произведенной перепланировкой (позажный план, экспликация, форма 1а, форма 5)	250 000-00
<b>Итого:</b>		<b>1 500 000-00 2 000 000-00</b>

Срок выполнения работ до получения акта Мосжилинспекции – 4 месяца.

В стоимость работ не входит оплата счетов административных инстанций (Роспотребнадзор, БТИ).

С Уважением,


Генеральный директор ООО «2ПРОЕКТОР»

 Лаздан Б.Э.









# ПЗ

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ





### *Затратный подход*

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (замещения) собственности, которая имела бы полезность, аналогичную рассматриваемой собственности.

Иными словами, затратный подход для оценки объектов недвижимости основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимой собственности.

Затратный подход устанавливает верхний предел той суммы, которую бы на нормальном рынке заплатили бы за данное имущество в новом состоянии. Если оцениваемая недвижимость изношена, то делаются скидки на накопленную амортизацию (износ), чтобы рассчитать стоимость, приближенно равную рыночной стоимости.

Затратный подход оценки недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений без учета износа;
- определение величины предпринимательского дохода (прибыли девелопера);
- определение величины накопленного износа улучшений;
- определение стоимости воспроизводства или стоимости замещения;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом, как суммы стоимостей земельного участка и стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости объектов специализированного имущества, редко продаваемых на рынке, к которым можно отнести некоторые виды коммерческой недвижимости.

Затратный подход обычно дает наиболее достоверные результаты, когда объекты недвижимости являются новыми или сравнительно недавно построенными.

### *Сравнительный подход*

Сравнительный подход (подход по сравнению продаж) основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, при этом рыночная стоимость в сравнительном подходе рассчитывается на основании изучения рыночных цен объектов недвижимости, конкурирующих друг с другом за долю на рынке.

Подход к оценке по сравнению продаж также основан на принципе замещения, согласно которому рациональный покупатель или инвестор, при наличии на рынке нескольких схожих объектов, не заплатит за конкретный объект недвижимости больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности, иначе говоря когда в наличии имеется несколько сходных или сопоставимых товаров, товар, имеющий наименьшую цену, привлекает наибольший спрос и получает наиболее широкое распространение.

Подход сравнения продаж применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование.

Подход сравнения продаж при оценке недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и выбор достоверной информации для анализа;
- определение единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единицы сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке, такие как, например, цена аренды или продажи на один квадратный метр площади. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость и объясняют наблюдаемую вариацию цен на данном рынке недвижимости. Анализ рынка выявляет, какие элементы сравнения определяют особенную чувствительность цен на недвижимость. Корректировки по элементам сравнения позволяют сузить различия между сравниваемым и оцениваемым имуществом. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- местоположение;



- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Окончательное решение о величине результата, определенного подходом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации для определения стоимости подходом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

### *Доходный подход*

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта определяется доходами и выгодами, которые ожидает получить собственник объекта в будущем от его использования.

Доходный подход исходит из принципа предвидения, который рассматривает стоимость, как создаваемую ожиданием будущих выгод (потока доходов). Доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются исходя из их способности приносить доходы, т.е. для коммерческой недвижимости.

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка.

Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

- метод капитализации доходов - при применении данного метода стоимость недвижимости рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между величинами стоимостей объектов недвижимости и уровнем их доходов;
- метод дисконтирования денежных потоков - осуществляются прогнозы относительно дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов с использованием специального коэффициента, отражающего риски, которые связаны с инвестициями в данный объект недвижимости.

При оценке объектов недвижимости доходным подходом задача определения дохода от эксплуатации объекта традиционно решается путем расчета возможных поступлений от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду.

В случае использования объекта недвижимости путем сдачи его в аренду расчет его рыночной стоимости предполагает, в первую очередь, определение потенциального валового дохода (ПВД) от объекта на основе рыночных ставок арендной платы, характерных для недвижимости аналогичного назначения с учетом ее местоположения, физического состояния, наличия коммуникаций и прочих существенных характеристик. Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех потерь и расходов и рассчитывается путем умножения арендной ставки на площадь объекта оценки.

**Действительный валовой доход (ДВД)** — это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$ДВД = ПВД - Потери + Прочие\ доходы.$

Под прочими понимают доходы, не включаемые в арендную плату, от предоставления дополнительных услуг, например, сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада, рекламного места и т.д.

На следующем этапе рассчитываются операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг:

- налог на имущество;
- страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) плюс налоги на нее.
- К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:
- коммунальные;
- на содержание территории;



- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на заработную плату;
- расходы по обеспечению безопасности;
- расходы на управление и т.д.

К расходам на замещение относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура и пр.). Предполагается, что денежные средства резервируются на счете (хотя большинство владельцев недвижимости в действительности этого не делают). Резерв на замещение рассчитывается оценщиком с учетом стоимости быстроизнашивающихся активов, продолжительности срока их полезной службы, а также процентов, начисляемых на аккумулируемые на счете средства.

Полученный в результате уменьшения потенциального валового дохода на операционные расходы показатель принято называть чистым операционным доходом (ЧОД). Данный показатель затем дисконтируется либо капитализируется.

При использовании метода дисконтирования денежного потока возникает также задача определения размера реверсии, то есть стоимости объекта недвижимости на конец прогнозного периода. Реверсия может быть определена путем:

- назначения цены продажи, исходя из предположений относительно будущего состояния объекта и конъюнктуры рынка;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Итоговая стоимость объекта недвижимости складывается из текущих стоимостей будущих денежных потоков и реверсии.

Получаемая в результате применения доходного подхода стоимость недвижимости включает в себя не только стоимость непосредственно зданий или сооружений, но и стоимость прав на земельный участок, на котором они расположены.

### *Ставка капитализации*

Коэффициент (ставка) капитализации применяется при оценке имущества для капитализации дохода за определенный период, как правило, год. Ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Одним из методов расчета ставки капитализации ( $R_0$ ) является "Расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива". Этот расчет учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или, более точно, конечная норма отдачи (конечная отдача), так как учитывается весь период владения. Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей.

$$R_0 = R_e - \Delta \times SFF$$

где:

$R_0$  - ставка капитализации;

$R_e$  - ставка дисконтирования, или норма прибыли (отдачи) на всю сумму инвестиций;

$\Delta$  - долевое изменение стоимости;

$SFF$  - норма возврата (фактор фонда возмещения).

Ставка капитализации ( $R_0$ ) включает ставку отдачи на капитал ( $R_e$ ) и норму возврата ( $SFF$ ), формирующую отчисления в фонд возмещения капитала.

$\Delta \times SFF$  - член уравнения, компенсирующий изменение стоимости имущества (норма возврата при изменении стоимости).

$$\Delta = \frac{FV - V}{V}$$

где:

$\Delta$  - долевое изменение стоимости;

$FV$  - цена возможной перепродажи имущества в конце периода владения (реверсия);

$V$  - стоимость имущества.

Фактор фонда возмещения (SFF) - коэффициент, отражающий величину регулярных вложений в течении определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

$$SFF = \frac{R}{(1+R)^n - 1}$$

где:

SFF - норма возврата (фактор фонда возмещения);

R- ставка дохода на капитал (отношение чистого дохода к вложенному капиталу);

n - количество прогнозных лет эксплуатации объекта.

Так, при уменьшении стоимости имущества в течение периода владения, инвестор компенсирует потерю стоимости за счет периодического дохода, т.е. ставка капитализации корректируется на изменение первоначальной стоимости (и в случае уменьшения стоимости объекта - увеличивается на норму возврата).

Если стоимость объекта недвижимости не изменяется во времени, то долевое изменение стоимости равно нулю ( $\Delta = 0$ ) и ставка (коэффициент) капитализации равен ставке дисконтирования ( $R_0 = R_e$ ). Примером таких объектов могут служить земельные участки.

Ставка капитализации может быть равна ставке дисконтирования ( $R_0 = R_e$ ) и в случае, когда стоимость объекта недвижимости изменяется (чаще всего снижается), но поток дохода бесконечен. При бесконечном сроке экономической жизни объекта ( $n \rightarrow \infty$ ), величина нормы возврата стремится к нулю ( $SFF \rightarrow 0$ ), поэтому при достаточно большом периоде времени величиной нормы возврата можно пренебречь.

При прогнозе полной потери стоимости объекта оценки в конце периода владения ( $FV = 0$ , и, следовательно,  $\Delta = -1$ ) возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода, и первоначальное выражение будет иметь вид:

$$R_0 = R_e + SFF$$

Для определения ставки капитализации при использовании метода дисконтирования денежных потоков из рассчитанной выше величины ставки дисконтирования необходимо вычесть норму возврата капитала.

Определение нормы возврата (SFF) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива выделяют три основных метода определения нормы возврата:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100% стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Данный метод применяется, когда объект недвижимости устаревает с течением времени, доходы от объекта снижаются.

$$Нвк = 100\%/n,$$

где n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке. Используется в тех случаях когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Данный метод рекомендуется применять для высокоприбыльных активов.

$$SFF = \frac{R_f}{(1+R_f)^n - 1},$$

где

Rf - безрисковая ставка дохода;

n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования). В это случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Данный метод рекомендуется применять для оценки активов, генерирующих постоянные потоки доходов.

$$SFF = \frac{R_e}{(1+R_e)^n - 1},$$

где Re - ставка дохода на инвестиции; n - оставшийся срок экономической жизни, в годах.



Коэффициент капитализации для объекта недвижимости как для изнашиваемого актива в этом случае рассчитывается на основании ставки дохода на капитал ( $R_e$ ) и нормы возврата капитала (SFF) с учетом корректирующего коэффициента. Ставка капитализации для объекта, теряющего стоимость, считается по формуле:

$$R_o = \frac{R_e + SFF(n-k; R_e)}{K_{Ck+1}}, \text{ где:}$$

$R_o$  - ставка капитализации;

$R_e$  - ставка дисконтирования, %;

SFF ( $n-k$ ;  $R_e$ ) - норма возврата, %;

$n$  - срок экономической жизни, лет;

$k$  - хронологический срок службы (эффективный) на конец прогнозного периода, лет;

$K_{Ck+1}$  - коэффициент коррекции дохода ( $k+1$ ) года.

Корректирующий коэффициент рассчитывается по формуле:

$$K_{Ck+1} = \frac{(1 - (1 + C_{k+1})^{n-k} \times (1 + R_e)^{-(n-k)})}{(R_e - C_{k+1}) \times a(n-k; R_e)},$$

где  $C_{k+1}$  - изменение чистого операционного дохода в постпрогнозный период (прирост), %;

$a(n-k; R_e)$  - фактор текущей стоимости аннуитета денежного потока в постпрогнозный период.

Итоговое значение стоимости реверсии рассчитывается по формуле:

$$V_p = \frac{ЧОД_{k+1}}{R_e + SFF(n-k; R_e)} \times K_{Ck+1} = \frac{ЧОД_k \times (1 + C_{k+1})}{R_e + SFF(n-k; R_e)} \times K_{Ck+1}$$

$ЧОД_k$  - чистый операционный доход последнего прогнозного года.

$ЧОД_{k+1}$  - чистый операционный доход постпрогнозного периода.

Выведение итоговой величины стоимости

Определение итоговой величины стоимости осуществляется путем математического взвешивания стоимостных показателей, полученных в процессе анализа и оценки. Суть процесса математического взвешивания заключается в умножении каждого из стоимостных показателей на определенный весовой коэффициент.

Весовой коэффициент - множитель, меньший или равный единице, показывающий относительную значимость каждого из полученных стоимостных показателей, и определяющийся обоснованным суждением оценщика. Сумма весовых коэффициентов составляет единицу.







ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ИНФОРМАЦИЯ ОБ  
ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 199E0W40B1199

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Непубличное акционерное общество «Евроэксперт»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 121170, г. Москва, ул. Неверовского, д. 10, стр. 3, этаж 5, пом. 11.		
<p><b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>		
<p><b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> 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».</p>		
<p><b>Страховой случай</b> (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.</p>		
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Страховая премия</b>
1 001 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек)	501 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот один миллион рублей 00 копеек)	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,02997%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<p>в рассрочку путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• первый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» апреля 2019 г.,</li> <li>• второй страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» мая 2019 г.,</li> <li>• третий страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» июня 2019 г.,</li> <li>• четвертый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» июля 2019 г.,</li> <li>• пятый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» августа 2019 г.,</li> <li>• шестой страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» сентября 2019 г.,</li> <li>• седьмой страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» октября 2019 г.,</li> <li>• восьмой страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» ноября 2019 г.,</li> <li>• девятый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» декабря 2019 г.,</li> <li>• десятый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» января 2020 г.,</li> <li>• одиннадцатый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» февраля 2020 г.,</li> <li>• двенадцатый страховой взнос в размере 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» марта 2020 г.</li> </ul>	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «16» апреля 2019 г.	по «15» апреля 2020 г.



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445  
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sraroo.ru | Web: www.sraroo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(IFREVA)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

НАО "Евроэксперт"

(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что Лесных Юлия Михайловна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «13» апреля 2015 г. за регистрационным номером 009438

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №006739-1 от 26.03.2018. Оценка недвижимости, действителен до 26.03.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Непубличное акционерное общество "Евроэксперт"

Стаж в области оценочной деятельности: 9 лет

Общий стаж: 12 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Страхование открытое акционерное общество «ВСК». Договор №180E0B4070990 от 01.01.2019 на сумму 30000000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 31.12.2019;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-009438 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-009438 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Свидетельство №0049/2015 от 28.02.2015 НОУ ДПО "Институт профессионального образования" (повышение квалификации в области оценки);
2. Диплом №ПП-1 581555 от 01.07.2009 ГОУ ДПО "Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно - коммунального комплекса России" (переподготовка в области оценки);
3. Диплом №ВМА 0067231 от 03.07.2008 ГОУ ВПО "Воронежский государственный университет" (высшее);
4. Диплом №АВБ 0546167 от 01.07.2006 ГОУ ВПО "Воронежский государственный университет" (высшее)



Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:  
Плановая, 07.02.2018 - 07.02.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017  
г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 03.06.2019 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03 июня 2019 г.

Дата составления выписки 03 июня 2019 г.

Исполнительный директор



С.Д. Заякин







ПРИЛОЖЕНИЕ 5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ  
ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ





## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 30.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 30.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
30.05.2019 № 99/2019/264071829			
Кадастровый номер:		77:02:0022003:1008	

Номер кадастрового квартала:	77:02:0022003
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: I
Адрес:	129515 Москва, р-н Останкинский, ул Останкинская 1-я, д 26, пом I
Площадь:	1122.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	142149681.53

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
30.05.2019 № 99/2019/264071829		77:02:0022003:1008	
Кадастровый номер:			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0022003:1000		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.



<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
30.05.2019 № 99/2019/264071829			
Кадастровый номер:		77:02:0022003:1008	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Мешков Вячеслав Игоревич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
30.05.2019 № 99/2019/264071829			
Кадастровый номер:		77:02:0022003:1008	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Мешков Вячеслав Игоревич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
30.05.2019 № 99/2019/264071829		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:02:0022003:1008	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Алякин Алексей Александрович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-02/003/2011-296 от 09.06.2011
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		<p>Ипотека, весь объект:</p> <p>1) этаж 1, помещение I - комната 52; назначение: ВЕСТИБЮЛЬ, площадь 231,3 кв.м</p> <p>2) этаж 1, помещение I - комната 51; назначение: ГАРДЕРОБ, площадь 7,8 кв.м</p> <p>3) этаж 1, помещение I - комната 2; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 5,8 кв.м</p> <p>4) этаж 1, помещение I - комната 3; назначение: САН.УЗЕЛ, площадь 3,1 кв.м</p> <p>5) этаж 1, помещение I - комната 4; назначение: КАБИНЕТ, площадь 7,5 кв.м</p> <p>6) этаж 1, помещение I - комната 5; назначение: КАБИНЕТ, площадь 10,8 кв.м</p> <p>7) этаж 1, помещение I - комната 6; назначение: КОРИДОР, площадь 9,7 кв.м</p> <p>8) этаж 1, помещение I - комната 7; назначение: КАБИНЕТ, площадь 5,8 кв.м</p> <p>9) этаж 1, помещение I - комната 8; назначение: РАЗДЕВАЛКА, площадь 6,1 кв.м</p> <p>10) этаж 1, помещение I - комната 9; назначение: КАБИНЕТ, площадь 12,7 кв.м</p> <p>11) этаж 1, помещение I - комната 10; назначение: СПОРТЗАЛ, площадь 195 кв.м</p> <p>12) этаж 1, помещение I - комната 10а; назначение: ШКАФ, площадь , 1 кв.м</p> <p>13) этаж 1, помещение I - комната 11; назначение: СПОРТЗАЛ, площадь 35,2 кв.м</p> <p>14) этаж 1, помещение I - комната 12; назначение: БАССЕЙН, площадь 151,6 кв.м</p> <p>15) этаж 1, помещение I - комната 12а; назначение: ШКАФ, площадь , 3 кв.м</p> <p>16) этаж 1, помещение I - комната 13; назначение: КАБИНЕТ, площадь 6,6 кв.м</p> <p>17) этаж 1, помещение I - комната 14; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 5 кв.м</p> <p>18) этаж 1, помещение I - комната 15; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 16,4 кв.м</p> <p>19) этаж 1, помещение I - комната 16; назначение: КАБИНЕТ, площадь 13,3 кв.м</p> <p>20) этаж 1, помещение I - комната 17; назначение: КАБИНЕТ, площадь 13,5 кв.м</p> <p>21) этаж 1, помещение I - комната 18; назначение: КОРИДОР, площадь 34,3 кв.м</p> <p>22) этаж 1, помещение I - комната 19; назначение: КОРИДОР, площадь 10,2 кв.м</p> <p>23) этаж 1, помещение I - комната 20; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 1,7 кв.м</p> <p>24) этаж 1, помещение I - комната 21; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь ,5 кв.м</p> <p>25) этаж 1, помещение I - комната 22; назначение: САН.УЗЕЛ, площадь 6,9 кв.м</p> <p>26) этаж 1, помещение I - комната 23; назначение: САН.УЗЕЛ, площадь 6,1 кв.м</p> <p>27) этаж 1, помещение I - комната 24; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 4,2 кв.м</p> <p>28) этаж 1, помещение I - комната 25; назначение: САН.УЗЕЛ, площадь 2,2 кв.м</p> <p>29) этаж 1, помещение I - комната 26; назначение: САН.УЗЕЛ, площадь 2,1 кв.м</p> <p>30) этаж 1, помещение I - комната 27; назначение: КОРИДОР, площадь 7,9 кв.м</p> <p>31) этаж 1, помещение I - комната 28; назначение: РАЗДЕВАЛКА, площадь 27,6 кв.м</p> <p>32) этаж 1, помещение I - комната 29; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 6 кв.м</p> <p>33) этаж 1, помещение I - комната 30; назначение: РАЗДЕВАЛКА, площадь 32 кв.м</p> <p>34) этаж 1, помещение I - комната 31; назначение: ДУШЕВАЯ, площадь 6,3 кв.м</p> <p>35) этаж 1, помещение I - комната 32; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 1 кв.м</p> <p>36) этаж 1, помещение I - комната 33; назначение: КОРИДОР, площадь 5,3 кв.м</p> <p>37) этаж 1, помещение I - комната 34; назначение: КАБИНЕТ, площадь 13,1 кв.м</p> <p>38) этаж 1, помещение I - комната 35; назначение: КАБИНЕТ, площадь 13,3 кв.м</p> <p>39) этаж 1, помещение I - комната 36; назначение: КОРИДОР, площадь 3,6 кв.м</p> <p>40) этаж 1, помещение I - комната 37; назначение: КАБИНЕТ, площадь 7,2 кв.м</p> <p>41) этаж 1, помещение I - комната 38; назначение: САН.УЗЕЛ, площадь 3,8 кв.м</p>

	42) этаж 1, помещение I - комната 39; назначение: КЛАДОВАЯ, площадь 8, 5 кв.м 43) этаж 1, помещение I - комната 40; назначение: КАБИНЕТ, площадь 44, 5 кв.м 44) этаж 1, помещение I - комната 41; назначение: КЛАДОВАЯ, площадь 1 кв.м 45) этаж 1, помещение I - комната 42; назначение: КАБИНЕТ, площадь 7, 3 кв.м 46) этаж 1, помещение I - комната 43; назначение: КАБИНЕТ, площадь 9, 2 кв.м 47) этаж 1, помещение I - комната 44; назначение: СПОРТЗАЛ, площадь 65, 4 кв.м 48) этаж 1, помещение I - комната 45; назначение: ПОДСОБНОЕ, площадь 6, 8 кв.м 49) этаж 1, помещение I - комната 46; назначение: КОРИДОР, площадь 13, 6 кв.м 50) этаж 1, помещение I - комната 47; назначение: КАБИНЕТ, площадь 3, 1 кв.м 51) этаж 1, помещение I - комната 48; назначение: ПОДСОБНОЕ,
дата государственной регистрации:	12.03.2013
номер государственной регистрации:	77-77-02/005/2012-853
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерный Комерческий Банк Сбережений и Кредита (Закрытое акционерное общество), ИНН: 7734096330
основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 04.06.2012 №02/4-0166; Договор об ипотеке от 11.09.2012, дата регистрации 08.11.2012, №77-77-02/005/2012-853; Договор от 21.01.2013 №02/4-НК
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на: Регистрация договора ипотеки, запись №02/004/2012-694 от 16.07.2012 09:14 на данный объект. Представлены документы на: Регистрация договора аренды (субаренды), запись №02/095/2013-581 от 16.05.2013 16:17 на данный объект. Представлены документы на: Регистрация права собственности (перехода права), запись №02/006/2011-209 от 11.10.2011 18:59 на данный объект. Государственная регистрация по делу №77-77-02/095/2013-581 прекращена по заявлению №77-77-02/111/2013-511.
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 24.10.2016

№ 90-27087353

На основании запроса №90-27087353 от 24.10.2016, поступившего на рассмотрение 24.10.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:02:0022003:1008
	наименование объекта:	нежилое помещение
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	1122.4 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:	3187/10, 10
	этажность (этаж):	1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Останкинская 1-Я, д.26
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Алякин Алексей Александрович Дата рождения: 17.10.1972Место рождения: г.Ташкент СНИЛС:019-633-187 59Адрес: Белгородская область, г.Белгород ул.Костюкова, д.34, кв.121
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность 77-77-02/003/2011-296 09.06.2011
4.	Ограничение (обременение) права:	
4.1.1.	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	12.03.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-02/005/2012-853
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный Коммерческий Банк Сбережений и Кредита (Закрытое акционерное общество) ИНН:7734096330 ОГРН:1037739299685 КПП:775001001 Адрес: г.Москва ул.Новокузнецкая, д.36/2, стр. 1
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор 02/4-0166 от 04.06.2012 ; Договор об ипотеке б/н от 11.09.2012 ; Договор 02/4-НК от 21.01.2013
4.1.2.	вид:	Арест
	дата государственной регистрации:	22.04.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-15/011/2013-481
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление 17259/13/11/77 от 17.04.2013 МОСП по ОИП УФССП по М. судебный пристав-исполнитель Гужанов В.В.
4.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом
	дата государственной регистрации:	31.01.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-15/002/2014-214
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете 947142/13/22/77 от 10.12.2013 Измайловский районный судебных приставов УФССП России по Москве, судебный пристав-исполн. М.Ю.Киселёва
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	

Изменения в поэтажный план

По кварт. № II Вост. сек  
пом.

**ВНЕСЕНЫ**

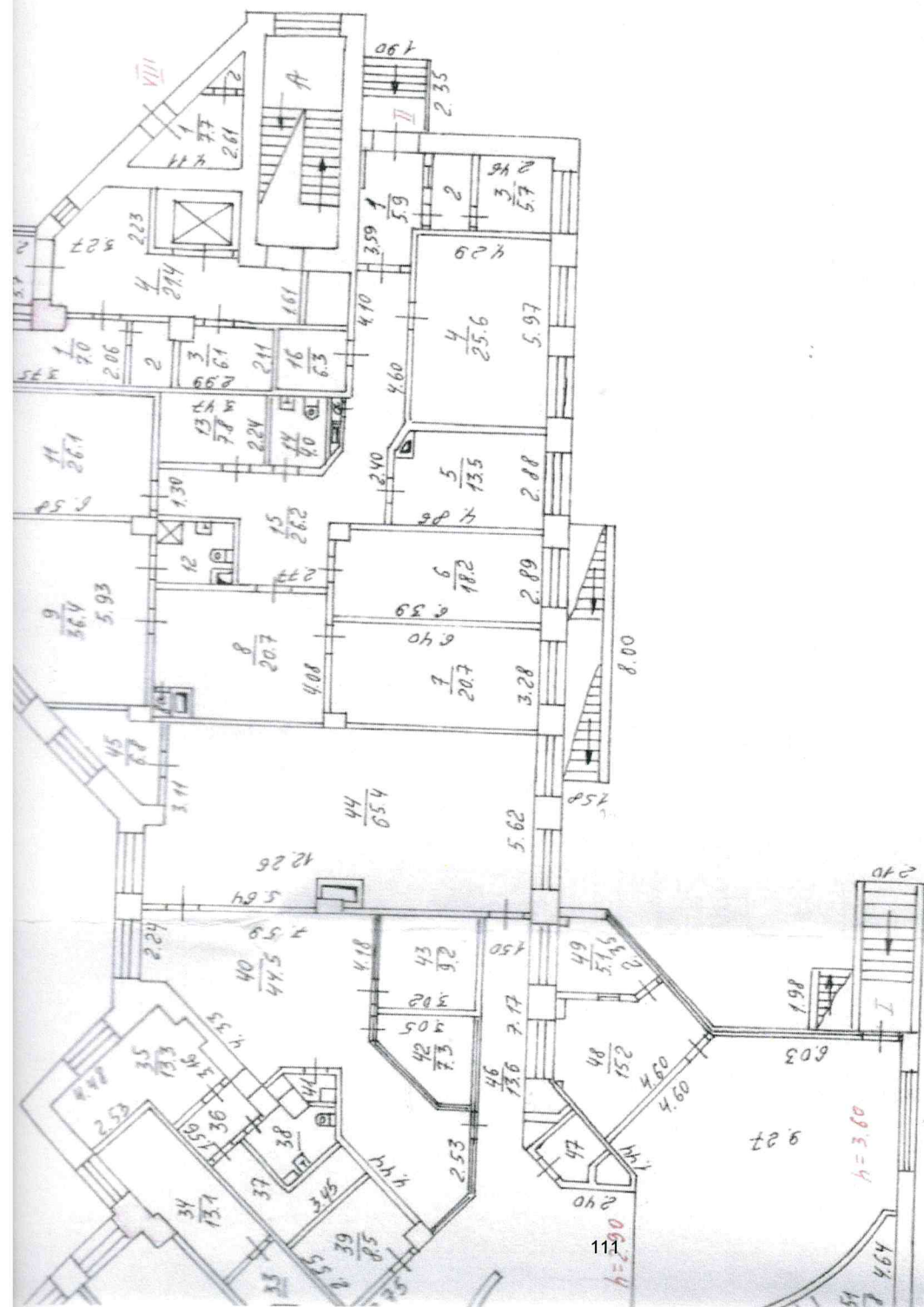
« 21 » 04 2009 г.

Исполнитель

Проверил

19 10 2009

*Мастер*







АРХИВНАЯ КОПИЯ

ЖАЛЕСИ





ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации  
Второе территориальное управление

№ квартала 3187  
№ дела 10  
UNOM 63271  
Реестровый №  
00063271 / 000080

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

нежилое помещение  
(назначение)

(вид жилого помещения)

### Адрес (иное описание местоположения)

Субъект Российской Федерации город Москва  
Административный округ Северо-Восточный административный округ  
Муниципальный округ, поселение Останкинский  
Населённый пункт  
Микрорайон, квартал, иное  
Улица (пер., бульв., просп. и др.) 1-я Останкинская улица  
дом 26 корпус - строение -  
помещение -  
Иное описание местоположения

Кадастровый номер -  
Этаж 1  
Номер помещения на поэтажном плане 1 этаж - пом. I  
Форма собственности -  
Количество проживающих -

### Регистрация адреса в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы:

Регистрационный № 2205212 Дата регистрации 24.11.2004 г.

Паспорт составлен по состоянию на: 25.05.2018 г.

Дата изготовления паспорта: 29.05.2018 г.

Начальник Второго территориального  
управления



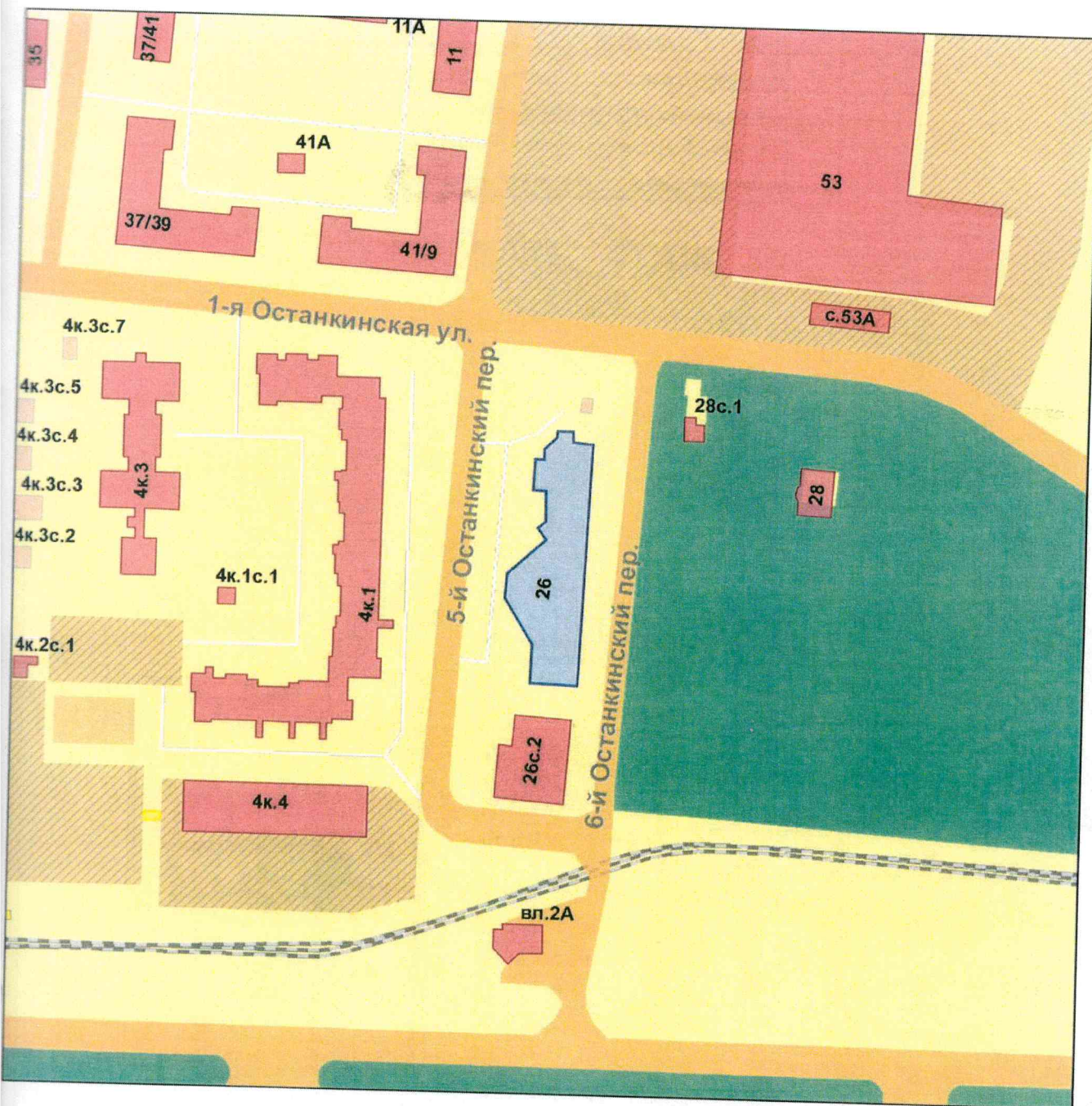
Кузнецова Е.В.

29.05.2018 г.

Заместитель начальника  
Второго территориального  
управления  
Е.В. Кулаков



# I. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Масштаб 1 : 2000



Контур объекта



# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

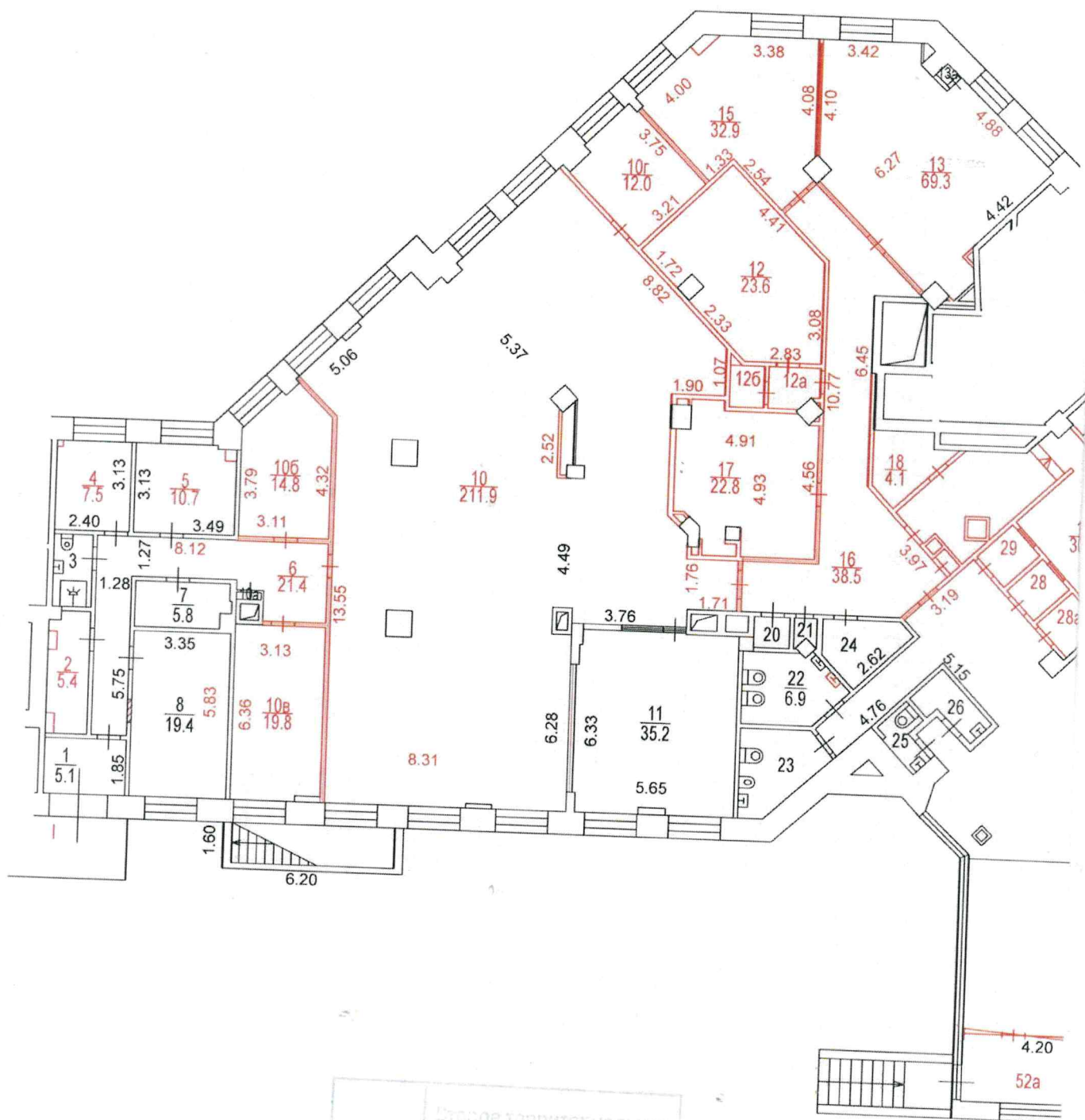
по адресу: Останкинская 1-я ул.  
наименование ул. (проект, бульв. и т.д.)  
 домовл. (вл.) --- дом 26  
нужное подчеркнуть  
 корпус --- строение (сооружение) ---  
нужное подчеркнуть  
 на часть 1 этажа помещ. (квартира) 1  
 квартал № 3187 Северо-Восточный АО г.Москвы

## 1 ЭТАЖ



Разрешение на произведенное переоборудование  
 В кварт. пом. № 1  
 Территориальному бюро технической инвентаризации не предъявлено  
 " 25 " мая 2018 г.  
 Исполнитель Снисаренко Б.Ф.  
 Проверил Молчанова Н.Н.

Поэтажный план составлен по состоянию  
 " 25 " мая 2018  
 П/план снял Снисаренко Б.Ф.  
 Проверил Молчанова Н.Н.  
 " 28 " мая 2018



№3 Старое территориальное управление ГБУ МастерСТМ



### III. Экспликация к поэтажному плану помещения

Адрес (иное описание местоположения):  
 город Москва, 1-я Останкинская улица, дом 26

Помещение № I Тип: Нежилое

Помещение переоборудовано без разрешения  
 (ком. 2, 4-6, 8, 10, 10б, 10в, 10г, 11, 12, 12а, 12б, 13, 15-19, 22, 26, 28, 28а, 29-31, 33-35, 38, 40, 42, 42а, 43, 44, 44а, 44б, 45, 8, 50-52, 52а, 52б, 52в)

Этаж	№№ комнат	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв.м.		Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота, см.	Примечание Дата обследования	
			всего	в том числе		в том числе				
				основн.	вспом.	лоджий	балконов			прочих
1	1	тамбур	5.1		5.1			300	быт.обс 25.05.2018г.	
	2	помещение подсобное	5.4		5.4				быт.обс 25.05.2018г.	
	3	санузел	3.1		3.1				быт.обс 25.05.2018г.	
	4	кабинет	7.5	7.5					культур 25.05.2018г.	
	5	кабинет	10.7	10.7					быт.обс 25.05.2018г.	
	6	коридор	21.4		21.4				быт.обс 25.05.2018г.	
	7	кладовая	5.8		5.8				культур 25.05.2018г.	
	8	кабинет	19.4	19.4					быт.обс 25.05.2018г.	
	10	офис	211.9	211.9					культур 25.05.2018г.	
	10а	шкаф встроенный	0.1		0.1				культур 25.05.2018г.	
	10б	кабинет	14.8	14.8					быт.обс 25.05.2018г.	
	10в	кабинет	19.8	19.8					быт.обс 25.05.2018г.	
	10г	кабинет	12.0	12.0					быт.обс 25.05.2018г.	
	11	кабинет	35.2	35.2					культур 25.05.2018г.	
	12	помещение подсобное	23.6		23.6				быт.обс 25.05.2018г.	
	12а	коридор	3.3		3.3				быт.обс 25.05.2018г.	
	12б	кладовая	1.8		1.8				быт.обс 25.05.2018г.	
	13	кабинет	69.3	69.3					быт.обс 25.05.2018г.	
	13а	шкаф встроенный	0.3		0.3				быт.обс 25.05.2018г.	
	15	кабинет	32.9	32.9					быт.обс 25.05.2018г.	
	16	коридор	38.5		38.5				культур 25.05.2018г.	
	17	кабинет	22.8	22.8					быт.обс 25.05.2018г.	
	18	кладовая	4.1		4.1				быт.обс 25.05.2018г.	
	19	касса	30.4	30.4					быт.обс 25.05.2018г.	
	20	помещение подсобное	1.7		1.7				быт.обс 25.05.2018г.	
	21	помещение подсобное	0.5		0.5				быт.обс 25.05.2018г.	
	22	санузел	6.9		6.9				быт.обс 25.05.2018г.	
	23	санузел	6.1		6.1				быт.обс 25.05.2018г.	
	24	помещение подсобное	4.2		4.2				быт.обс 25.05.2018г.	
	25	санузел	2.2		2.2				быт.обс 25.05.2018г.	

26	помещение подсобное	2.1		2.1				быт.обс 25.05.2018 г.
28	касса	2.5	2.5					быт.обс 25.05.2018 г.
28a	касса	2.9	2.9					быт.обс 25.05.2018 г.
29	касса	2.6	2.6					быт.обс 25.05.2018 г.
30	кабинет	17.9	17.9					быт.обс 25.05.2018 г.
31	помещение подсобное	6.7		6.7				быт.обс 25.05.2018 г.
33	коридор	30.6		30.6				быт.обс 25.05.2018 г.
34	помещение подсобное	8.5		8.5				быт.обс 25.05.2018 г.
35	кабинет	23.8	23.8					быт.обс 25.05.2018 г.
38	санузел	3.9		3.9				быт.обс 25.05.2018 г.
40	кабинет	24.8	24.8					быт.обс 25.05.2018 г.
41	кладовая	1.0		1.0				быт.обс 25.05.2018 г.
42	кабинет	11.1	11.1					быт.обс 25.05.2018 г.
42a	коридор	13.5		13.5				быт.обс 25.05.2018 г.
43	кухня	10.5		10.5				быт.обс 25.05.2018 г.
44	кабинет	32.3	32.3					культур 25.05.2018 г.
44a	коридор	10.7		10.7				быт.обс 25.05.2018 г.
44b	кабинет	20.4	20.4					быт.обс 25.05.2018 г.
45	санузел	6.8		6.8				культур 25.05.2018 г.
47	кладовая	3.3		3.3				быт.обс 25.05.2018 г.
48	помещение подсобное	12.5		12.5				быт.обс 25.05.2018 г.
49	помещение подсобное	5.1		5.1				быт.обс 25.05.2018 г.
50	касса	5.2	5.2					торгов. 25.05.2018 г.
51	гардеробная	8.1		8.1				быт.обс 25.05.2018 г.
52	вестибюль	153.8		153.8				быт.обс 25.05.2018 г.
52a	тамбур	9.8		9.8				быт.обс 25.05.2018 г.
52b	кабинет	60.9	60.9					быт.обс 25.05.2018 г.
52в	кабинет	10.2	10.2					быт.обс 25.05.2018 г.
Итого по помещению		1122.3	701.3	421.0				
Нежилые помещения всего		1122.3	701.3	421.0				
в т.ч. Торговые		5.2	5.2					
Бытового обслуживания		779.0	409.2	369.8				
Культпросветительские		338.1	286.9	51.2				

Экспликация на 2 страницах



#### IV. Сведения о здании

Год постройки	1999
Год пристройки	
Год надстройки	
Год переоборудования	
Год последнего капитального ремонта	
Этажность	7
Кроме того:	мансарда
Количество подземных этажей	1
В том числе:	
Объем, куб.м.	51000
Количество квартир	55
Функциональное назначение	жилая
Шифр проекта	индивидуальный проект
Материал стен	кирпичные
Материал перекрытий	железобетонные
Общий процент износа, %	-
Год установки процента износа	1999
Общая площадь здания, кв.м.	10825,9
Нежилая площадь здания, кв.м.	2891,3
В т.ч. жилая площадь в нежилых помещениях, кв.м.	813
Жилая площадь жилых помещений, кв.м.	4087,3
Площадь, не входящая в общую площадь здания, кв.м.	888,3
Степень благоустройства здания	Водопровод - централизованный, Канализация - централизованная, Отопление - центральное от ТЭЦ, Горячее водоснабжение - централизованное, Электроснабжение - 220 В. Скрытая проводка

#### V. Сведения о помещении

##### Оборудование помещений приборами учёта

Вид благоустройства	Количество счётчиков, шт.
Водопровод (холодное водоснабжение)	-
Водопровод (горячее водоснабжение)	-
Отопление	-
Газоснабжение	-
Электроснабжение	-

Ответственный исполнитель

  
 Руководитель  
 по управлению  
 жилищно-коммунальным  
 хозяйством  
 г. Москвы

Снисаренко Б. Ф.

29.05.2018 г.

Проверил

  
 29.05.2018

Руководитель группы  
по инвентаризации строений  
и сооружений 2-го инженерного  
отдела 6-го полка Ту  
И.И. Молчаков



Пронумеровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 6 листов

№	Подпись ответственного лица



По адресу: 1-я Останкинская ул., 26

АРХИВНАЯ КОПИЯ

ф.22

ЛИСТ 3

Помещение N I Тип: Бытов.обслужив.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	П л о щ а д и						Вы- со- та
			без летних	н/ж помещений		л е т н и х			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	5,1			5,1		быт.	300
	2	пом.подсобное	5,8			5,8		быт.	
	3	санузел	3,1			3,1		быт.	
	4	кабинет	7,5		7,5			культ.	
	5	кабинет	10,8		10,8			быт.	
	6	коридор	9,7			9,7		быт.	
	7	кабинет	5,8		5,8			культ.	
	8	раздевалка	6,1		6,1			быт.	
	9	кабинет	12,7		12,7			быт.	
	10	зал спортивный	195,0		195,0			культ.	
	10a	шкаф встроенный	0,1		0,1			культ.	
	11	зал спортивный	35,2		35,2			культ.	
	12	бассейн	151,6		151,6			быт.	
	12a	шкаф встроенный	0,3		0,3			быт.	
	13	кабинет	6,6		6,6			быт.	
	14	пом.подсобное	5,0			5,0		быт.	
	15	пом.подсобное	16,4			16,4		быт.	
	16	кабинет	13,3		13,3			культ.	
	17	кабинет	13,5		13,5			быт.	
	18	коридор	34,3			34,3		быт.	
	19	коридор	10,2			10,2		быт.	
	20	пом.подсобное	1,7			1,7		быт.	
	21	пом.подсобное	0,5			0,5		быт.	
	22	санузел	6,9			6,9		быт.	
	23	санузел	6,1			6,1		быт.	
	24	пом.подсобное	4,2			4,2		быт.	
	25	санузел	2,2			2,2		быт.	
	26	санузел	2,1			2,1		быт.	
	27	коридор	7,9			7,9		быт.	
	28	раздевалка	27,6		27,6			быт.	
	29	душевая	6,0			6,0		быт.	
	30	раздевалка	32,0		32,0			быт.	
	31	душевая	6,3			6,3		быт.	
	32	пом.подсобное	1,0			1,0		быт.	
	33	коридор	5,3			5,3		быт.	
	34	кабинет	13,1		13,1			быт.	
	35	кабинет	13,3		13,3			быт.	
	35	коридор	3,6			3,6		быт.	
	37	кабинет	7,2		7,2			быт.	
	38	санузел	3,8			3,8		быт.	
	39	кладовая	8,5			8,5		быт.	
	40	кабинет	44,5		44,5			быт.	
	41	кладовая	1,0			1,0		быт.	
	42	кабинет	7,3		7,3			быт.	
	43	кабинет	9,2		9,2			быт.	
	44	зал спортивный	65,4		65,4			культ.	
	45	пом.подсобное	6,8			6,8		культ.	
	46	коридор	13,6			13,6		быт.	
	47	кабинет	3,1		3,1			быт.	
	48	пом.подсобное	15,2			15,2		быт.	
	49	пом.подсобное	5,1			5,1		быт.	
	50	служебное	4,7		4,7			торг.	
	51	гардеробная	7,8			7,8		быт.	
	52	вестибюль	231,3			231,3		быт.	

По адресу: 1-я Останкинская ул., 26

ЛИСТ 4

Итого по помещению	1122,4	685,9	436,5				
в т.ч. Торговые	4,7	4,7					
Бытов.обслужив.	788,6	358,9	429,7				
Культпросветит.	329,1	322,3	6,8				
Общая площадь с летними	1122,4						

Помещение N II Тип: Бытов.обслужив.

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без летних	н/ж помещений		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	коридор	5,9		5,9	быт.			300
	2	кабинет	2,8	2,8		быт.			
	3	кабинет	5,7	5,7		быт.			
	4	кабинет	25,6	25,6		быт.			
	5	кабинет	13,5	13,5		быт.			
	6	кабинет	18,2	18,2		быт.			
	7	кабинет	20,7	20,7		быт.			
	8	кабинет	20,7	20,7		быт.			
	8a	шкаф встроенный	0,4		0,4	быт.			
	9	кабинет	36,4	36,4		быт.			
	10	кладовая	4,5		4,5	быт.			
	11	кабинет	26,1	26,1		быт.			
	12	санузел	4,5		4,5	быт.			
	13	кухня	7,8		7,8	быт.			
	14	санузел	4,0		4,0	быт.			
	15	коридор	26,2		26,2	быт.			
	15a	шкаф встроенный	0,3		0,3	быт.			
	16	электрошитовая	6,3		6,3	быт.			
Итого по помещению			229,6	169,7	59,9				
в т.ч. Бытов.обслужив.			229,6	169,7	59,9				
Общая площадь с летними			229,6						

Помещение N IV Тип: Прочие

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Площади						Высота
			без летних	н/ж помещений		летних			
			летних	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	кабинет	12,2	12,2		прочая			265
	2	санузел	1,8		1,8	прочая			
	3	пом.подсобное	7,1		7,1	прочая			
	4	коридор	5,0		5,0	прочая			
	5	тамбур	4,1		4,1	прочая			
Итого по помещению			30,2	12,2	18,0				
в т.ч. Прочие			30,2	12,2	18,0				
Общая площадь с летними			30,2						

объект пом II - 21.04.092 L



ПРОШИТО  
ПРОНУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЛЕНО  
ПЕЧАТЬЮ  
103 стр.

Директор департамента оценки и  
стоимостного консальтинга  
НАО «Евроэксперт»

Шлапакова А.С.



КОПИЯ ВЕРНА

Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
стр. с 105 по 103

(Должность) \_\_\_\_\_

(Наименование компании) \_\_\_\_\_

(Подпись) \_\_\_\_\_ Ф.И.О. \_\_\_\_\_