Отчет об оценке

РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ОТНОСЯЩИМСЯ К НЕМУ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ), РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, П. СОСЕНСКОЕ, Д. ЗИМЕНКИ, АЛЛЕЯ САДОВАЯ, Д. 1, КОРП. 1, С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 77:17:0120114:294, 77:17:0120114:894

Дата отчета: 01 сентября 2017 года
Дата оценки: 01 сентября 2017 года
Номер отчета: 30.08.2017

ПОДГОТОВЛЕНО:
«Департамент оценки, Colliers International»

ДЛЯ:
ООО УК МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Дата: 01 сентября 2017 года

Кому: г-ну Никитюку А. С,
Генеральному директору ООО «УК МДМ»

Относительно оценки рыночной и справедливой стоимости права собственности на объект недвижимого имущества (здание с относящимся к нему земельным участком), расположенный по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1 с кадастровыми номерами 77:17:0120114:294, 77:17:0120114:894.

Уважаемый Андрей Сергеевич,

В соответствии с Договором № 127-05/V-17 на оказание услуг по оценке от «30» мая 2017 года и Дополнительным соглашением № 1 к Договору от «28» августа 2017 года (далее – «Договор») между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сто одиннадцать» (далее – «Заказчик») и ООО «Коллиерз Интернешнл» (далее – «Компания»), принимая во внимание, что все услуги, поручаемые Заказчиком Компании по Договору и являющиеся предметом Договора, оказываются лично Марией Рыбальченко (далее – «Оценщик»), Оценщик произвел оценку рыночной и справедливой стоимости права собственности на объект недвижимого имущества (здание с относящимся к нему земельным участком), расположенный по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1, с кадастровыми номерами 77:17:0120114:294, 77:17:0120114:894 (далее – «Объект оценки», «Объект»).

Дата визуального осмотра Объекта представителем Оценщика – 30 августа 2017 года.

Оценка рыночной и справедливой стоимости Объекта проведена по состоянию на 01 сентября 2017 года, на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений Оценщика.

Цель оценки заключается в определении рыночной и справедливой стоимости объекта оценки для использования при принятии управленческих решений и иных действий, в т.ч. учета имущества в составе активов фонда. Для предоставления в Центральный банк Российской Федерации (Банк России).

Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании. В случае использования Отчета в других целях Исполнитель не несет ответственности перед Заказчиком или третьими лицами.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандарта МСФО (IFRS) №13 (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) и положениями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3; ФСО №7, утвержденных Приказами

Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299; от 25.09.2014 г. № 611, Стандартов и правил «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» («СМАО»).

Нами не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в Отчете.

Основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст. 3) определяется следующим образом:

«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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Справедливая стоимость определялась на основании Указания ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г., в соответствии с которым стоимость активов инвестиционных фондов должна быть определена по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО №№ 1-3, 7 не содержат понятия справедливой стоимости.

Стандарт МСФО (IFRS) №13 (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) определяет справедливую стоимость как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

По ряду основных признаков, определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) №13 соответствует определению рыночной стоимости согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135, а также ФСО №№ 1-3, 7, т.е. значение рыночной стоимости может быть

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе, мы оцениваем рыночную и справедливую стоимость права собственности, для использования при принятии управленческих решений и иных действий, в т.ч. учета имущества в составе активов фонда, для предоставления в Центральный банк Российской Федерации (Банк России), по состоянию на **01 сентября 2017 года**, в сумме (не включая НДС):

93 200 000 (Девяносто три миллиона двести тысяч) рублей,

В том числе стоимость земельного участка (кадастровый номер 77:17:0120114:894) - ***40 600 000 (Сорок миллионов шестьсот тысяч) рублей;***

Стоимость здания (кадастровый номер 77:17:0120114:294) – ***52 600 000 (Пятьдесят два миллиона шестьсот тысяч) рублей.***

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе, мы оцениваем рыночную и справедливую стоимость права собственности, для использования при принятии управленческих решений и иных действий, в т.ч. учета имущества в составе активов фонда, для предоставления в Центральный банк Российской Федерации (Банк России), по состоянию на **01 сентября 2017 года**, в сумме (с учетом НДС):

102 688 000 (Сто два миллиона шестьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей (с учетом НДС), в том числе:

Стоимость здания (кадастровый номер 77:17:0120114:294) – ***62 068 000 (Шестьдесят два миллиона шестьдесят восемь тысяч) рублей (с учетом НДС);***

Стоимость земельного участка (кадастровый номер 77:17:0120114:894) - ***40 600 000 (Сорок миллионов шестьсот тысяч) рублей (НДС не облагается).***

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

С уважением,

Мария Рыбальченко
Старший оценщик
Отдел оценки
Colliers International

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 7
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 9
1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 10
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 10
1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 13
1.6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ 14

2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 16

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
3.1. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ 17
3.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 24
3.4. ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 28
3.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 29
3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 29

4. АНАЛИЗ РЫНКА 30
4.1. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ 30
4.2. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ. РОССИЯ 30
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 35
4.4. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ 38
4.5. АНАЛИЗ РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПСН) МОСКВЫ 45

4.6. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 56
4.7. АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО РЫНКА 60

5. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ 63

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 67

7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ 72
7.1. ОБЩИЕ ПОДХОДЫ 72
7.2. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ 74
7.3. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 74
7.4. ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 74

8. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 77
8.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 77
8.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 91
8.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 108
8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 120

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА 123

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 127

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПЕРЕЧЕНЬ И КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ 137

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор № 127-05/V-17 на оказание услуг по оценке от «30» мая 2017 года и Дополнительное соглашение № 1 к Договору от «28» августа 2017 года (далее – «Договор») между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сто одиннадцать» (далее – «Заказчик») и ООО «Коллиерз Интернешнл» (далее – «Компания»).

Предметом указанного договора (Дополнительного соглашения №1) является оказание Компанией услуг по оценке рыночной и справедливой стоимости права собственности на объект недвижимого имущества (здание с относящимся к нему земельным участком), расположенный по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1, с кадастровыми номерами 77:17:0120114:294, 77:17:0120114:894.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

<table>
<tr><th>Общая информация, идентифицирующая Объект оценки</th><td>Право собственности на объект недвижимого имущества (здание с относящимся к нему земельным участком), расположенный по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1, с кадастровыми номерами 77:17:0120114:294, 77:17:0120114:894</td></tr>
<tr><td>Дата оценки</td><td>01 сентября 2017 года</td></tr>
<tr><td>Методика расчета</td><td>Оценщик рассчитывает рыночную (справедливую) стоимость объекта (здания с относящимся к нему земельным участком) на основании доходного и сравнительного подходов.</td></tr>
<tr><td>Результаты оценки объекта недвижимого имущества (здания с относящимся к нему земельным участком), принадлежащих на праве собственности, полученные при применении различных подходов</td><td>
<table>
<tr><th>Объект оценки</th><th>Общая площадь, кв.м</th><th>Результаты сравнительного подхода, руб. (без НДС)</th><th>Вес подхода</th><th>Результаты доходного подхода, руб. (без НДС)</th><th>Вес подхода</th><th>Рыночная / справедливая стоимость объекта, руб. (без НДС)</th><th>Рыночная / справедливая стоимость объекта, руб. (без НДС), округленно</th></tr>
<tr><td>Здание кадастровый номер 77:17:0120114:294 с относящимся к нему зумульным участком (кадастровый номер 77:17:0120114:894)</td><td>1 431,4</td><td>103 250 461</td><td>0,5</td><td>83 089 498</td><td>0,5</td><td>93 169 979</td><td>93 200 000</td></tr>
<tr><td>Земельный участок кадастровый номер 77:17:0120114:894</td><td>2 718,0</td><td>40 639 536</td><td>1,0</td><td>не применялся</td><td></td><td>40 639 536</td><td>40 600 000</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки, без учета НДС</td><td>93 200 000 рублей, в т.ч. земельного участка – 40 600 000 рублей (НДС не облагается), здания – 52 600 000 рублей (без учета НДС)</td></tr>
<tr><td>Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости Объекта</td><td>102 688 000 рублей, в т.ч. земельного участка – 40 600 000 рублей (НДС не облагается), здания – 62 068 000 рублей (с учетом НДС)</td></tr>
</table>

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	Право собственности на объект недвижимого имущества (здание с относящимся к нему земельным участком), расположенный по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1, с кадастровыми номерами 77:17:0120114:294, 77:17:0120114:894
оценки, с учетом НДС	

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 № 216-ФЗ), ст. 12, «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки.

Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<table>
<tr><td>Объекты оценки и имущественные права на Объект оценки[1]</td><td>Право собственности на объект недвижимого имущества (здание с относящимся к нему земельным участком), расположенный по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1, с кадастровыми номерами 77:17:0120114:294, 77:17:0120114:894</td></tr>
<tr><td>Зарегистрированные и оцениваемые права на Объект оценки</td><td>
<table>
<tr><th>Объект недвижимости</th><th>Право</th><th>Правоподтверждающий документ</th></tr>
<tr><td>Здание с кадастровым номером 77:17:0120114:294</td><td>Собственность</td><td>Выписка из ЕГРН №99/2017/26293691 от 29.08.2017 г.
Собственность: №77:17:0120114:294-77/017/2017-4 от 11.07.2017</td></tr>
<tr><td>Земельный участок с кадастровым номером 77:17:0120114:894</td><td>Собственность</td><td>Выписка из ЕГРН №99/2017/26410388 от 29.08.2017 г.
Собственность: №77:17:0120114:894-77/017/2017-4 от 11.07.2017</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Правообладатель (правообладатели)</td><td>Собственник здания и земельного участка:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать»</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>Определение рыночной и справедливой стоимости объекта оценки</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</td><td>Для использования при принятии управленческих решений и иных действий, в т.ч. учета имущества в составе активов фонда. Для предоставления в Центральный банк Российской Федерации (Банк России).
Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании</td></tr>
<tr><td>Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки[2]</td><td>Здание – 53 446 291,5 руб.;
Земельный участок – 40 301 376,03 руб.</td></tr>
<tr><td>Вид определяемой стоимости Объектов оценки</td><td>Рыночная и справедливая</td></tr>
<tr><td>Дата определения стоимости Объектов оценки (Дата оценки)</td><td>01 сентября 2017 года</td></tr>
<tr><td>Срок проведения оценки</td><td>24 августа 2017 года – 01 сентября 2017 года</td></tr>
<tr><td>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</td><td>Особые допущения, ограничения, которые были приняты Оценщиком при оценке Объектов, представлены в разделе 1.4 настоящего Отчета об оценке.</td></tr>
</table>

[1] Перечень предоставленных Заказчиком правоустанавливающих документов, а также документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта, приведен в Приложении 3 к настоящему Отчету.
[2] Данные Заказчика

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка производилась в соответствии с требованиями следующих стандартов оценочной деятельности:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарта МСФО (IFRS) №13 (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- Стандартов и правил «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» («СМАО»).

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет может рассматриваться только с учетом следующих допущений и ограничительных условий.

Общие допущения и ограничительные условия

1. Настоящий Отчет является достоверным только при рассмотрении его в полном объеме и использовании в целях, указанных в нем.

2. Ни Заказчик, ни Компания, ни Оценщик не могут использовать настоящий Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором между Заказчиком и Компанией.

3. Ни Оценщик, ни Компания не несут ответственности за убытки, понесенные Заказчиком или третьими лицами в случае распространения, публикации или использования данного Отчета в целях, противоречащих положениям данного раздела. Компания несет ответственность, в соответствии с договором между Компанией и Заказчиком, только перед Заказчиком, и не имеет никаких обязательств перед другими лицами.

4. Оценщик не проводил, как часть этой работы, техническую экспертизу здания, а также не учитывал возможное присутствие в почве участка расположения Объекта токсичных, вредоносных и зараженных веществ или различных электромагнитных и других излучений над территорией участка и/или в районе его

расположения. Таким образом, анализ и оценка рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки проводились в предположении отсутствия препятствий, которые могли бы заметно затруднить его коммерческое использование.

5. Оценщик подразумевает, что Объект соответствует требованиям разрешенного использования земель в данном районе, и Оценщику не известны какие-либо факторы, угрожающие состоянию Объекта сегодня или в будущем. Проведенная оценка подразумевает, что вся документация по Объекту соответствует правовым требованиям, а их использование не предполагает каких-либо нарушений правовых норм в будущем.

6. Мнение Оценщика относительно рыночной и справедливой стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

7. Оценка рыночной и справедливой стоимости Объекта проводилась исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.), за исключением доверительного управления. Оценка должна проводиться без учета имеющихся ограничений, обременений.

8. В процессе работы Оценщик не производит какие-либо измерения или проверку размеров Объекта. Все расчеты основаны на данных, предоставленных Заказчиком.

9. Все расчеты производятся Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Расчет показателей производится с использованием точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько отличаться от указанных в Отчете.

Специальные допущения и ограничительные условия:

В соответствии с Заявлением Заказчика на проведение оценки, результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки.

Неопределенность оценки

Ухудшение экономической ситуации в России в 2014-2016 годах привело к непредвиденным последствиям на рынке недвижимости. В частности:

- Повысилась стоимость заемного финансирования в рублях,
- Ограничено финансирование в иностранной валюте,
- Снижена инвестиционная ликвидность объектов,
- Уменьшилось количество сделок купли-продажи,
- Снижен спрос на аренду помещений.

Понижение ликвидности и активности рынка привело к ограничению достоверной информации для оценки, противоречивости и часто отсутствию данных. Степень достоверности оценки в условиях неопределенности снижена, рыночные стоимости нестабильны.

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать» Место нахождения: 115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1 ИНН/КПП: 7825443207/ 770501001 Р/с: 40701810400130020968 в филиале ПАО «БИНБАНК» в г. Москва, г. Москва к/с 30101810900000000495 БИК 044525495 ОГРН 1037843036285, Дата присвоения ОГРН 08.02.2003 г.
Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора[3]	*Оценщик: Рыбальченко Мария Валерьевна* Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Действительный член «Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков» («СМАО»), реестровый № 241 от 04.05.2007 г. Фактический адрес «СМАО»: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 3-й подъезд, 2-й этаж. Юридический адрес «СМАО»: 123007, Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Сведения о получении профессиональных знаний: Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного технического университета, 2004 г., серия ПП № 557374, выдан 17 февраля 2004 г., «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Сведения о страховании гражданской ответственности: Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 7862R/776/00070/7, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 30.06.2017 г., сроком действия с 01.07.2017 по 30.06.18 г. Страховая сумма – 300 000 рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: с 2002 года. Адрес места нахождения (почтовый адрес): г. Москва, Пресненская набережная, д. 10, БЦ «Башня на Набережной», блок С Телефон: +7 (495) 258 34 35 E-mail: maria.rybalchenko@colliers.com Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит в близком родстве или свойстве с указанными лицами.

[3] Оценщик работает на основании трудового договора с Компанией № 59-17 от 30 июня 2017 г.

	Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика.
Сведения о Компании	Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерз Интернешнл» Реквизиты Компании: ИНН: 7728150075, КПП: 770201001 Банк: АО «Райффайзенбанк», г. Москва Расчетный счет: 40702810500001406115 БИК: 044525700 К/с: 30101810200000000700 ОКПО 46450257 ОГРН 1027700543056 Дата присвоения ОГРН: 18.12.2002 г. Место нахождения: Россия, 107045, г. Москва, Последний пер., д. 5, стр. 1. Адрес: Россия, 123112 г. Москва, Пресненская наб., дом 10, блок С. Полис страхования профессиональной ответственности оценщика № 7862R/776/00069/7, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 30.06.2017 г., сроком действия с 01.07.17 г. по 30.06.18 г. Страховая сумма – 200 000 000 рублей. Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

1.6. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

В качестве экспертов в области рынка коммерческой недвижимости привлекались следующие специалисты:

Имя, фамилия Эксперта	Место работы, стаж работы в сегменте рынка Объектов оценки	Контактные данные Эксперта
Вероника Лежнева	Директор департамента исследований Colliers International, стаж работы в недвижимости > 10 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10
Владимир Сергунин	Партнер, региональный директор по развитию бизнеса Colliers International, стаж работы > 10 лет.	(495) 258-51-51, Москва, Пресненская наб., д. 10

Указанные выше Эксперты привлекались к проведению оценки только лишь по мере надобности, освещая тенденции рынка. Необходимость привлечения Экспертов обусловлена целью получить независимое экспертное суждение относительно характеристик объекта (здания с относящимся к нему земельным участком), факторов, влияющих на стоимость объекта, сопоставимости площадей

объекта, которые невозможно получить, исследуя представленные документы или анализируя доступные Оценщику открытые источники информации.

2. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Настоящим удостоверяется, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Все приведенные мнения и заключения, за исключением специально оговоренных, являются независимыми профессиональными мнениями и заключениями Оценщика.

3. Ни Оценщик, ни Компания не имеют и не предполагают иметь персональную заинтересованность в Объекте.

4. Вознаграждение ни Оценщика, ни Компании никоим образом не связано с действиями или событиями, которые могут быть предприняты или произойти как результат проведенного анализа и оценки.

5. Вознаграждение ни Оценщика, ни Компании никоим образом не связано с результатом этого Отчета или мыслями, в нем высказанными.

6. Представитель Оценщика произвел осмотр Объекта 30 августа 2017 года. Осмотр Объекта производился без сопровождения представителя Заказчика.

Мария Рыбальченко
Старший оценщик
Colliers International

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ОПИСАНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ

Объект оценки – здание с относящимся к нему земельным участком.

Таблица 3-1 Краткое описание прав на Объект оценки

Объект недвижимости	Здание	Земельный участок
Адрес	г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1	г. Москва, п. Сосенское, в районе д. Зименки
Кадастровый номер	77:17:0120114:294	77:17:0120114:894
Общая площадь, кв. м	1 431,4	2 718
Право	Право собственности	Право собственности
Балансовая (остаточная) стоимость по состоянию на 01.09.2017 г., руб.	53 446 291,5	40 301 376,03
Правообладатели	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать»	
Правоустанавливающий документ, Документ-основание для регистрации	Выписка из ЕГРН №99/2017/26293691 от 29.08.2017 г. Собственность: №77:17:0120114:894-77/017/2017-4 от 11.07.2017	Выписка из ЕГРН №99/2017/26410388 от 29.08.2017 г. Собственность: №77:17:0120114:294-77/017/2017-4 от 11.07.2017

Источник: Данные, представленные Заказчиком

Зарегистрированные обременения

Оценка проводится исходя из предположения, что объекты на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.), за исключением доверительного управления. Оценка должна проводиться без учета имеющихся ограничений, обременений.

Обстоятельства, препятствующие проведению оценки в соответствии с федеральным законодательством, отсутствуют.

Реквизиты Заказчика оценки

Заказчик Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Место нахождения: 115172, г. Москва, Котельническая набережная, д.33, стр.1

ИНН/КПП: 7825443207/ 770501001

Р/с: 40701810400130020968 в филиале

ПАО «БИНБАНК» в г. Москва, г. Москва

к/с 30101810900000000495 БИК 044525495

ОГРН 1037843036285, Дата присвоения ОГРН 08.02.2003 г.

Обстоятельства, препятствующие проведению оценки в соответствии с федеральным законодательством, отсутствуют.

Балансовая стоимость объектов оценки

Сведения о балансовой стоимости Объекта предоставлены в таблице выше (Таблица 3-1).

3.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен на территории Новой Москвы.

Расширение территории Москвы 2011 года (так называемая «Новая Москва» или «Большая Москва») — самый масштабный за всю историю административно-территориального деления города проект расширения территории Москвы примерно в 2,4 раза за счёт территории Московской области.

После официального расширения своих административных границ 1 июля 2012 года Москва поднялась с 11-го на 6-е место в рейтинге крупнейших городов мира по площади, хотя по численности населения город сохранил седьмое место, так как на присоединённых территориях проживало менее 250 000 человек.

Кроме основного юго-западного массива к Москве были присоединены три территории (отдельные площадки) в западном направлении (представляют собой два протуберанца и два эксклава):

- Территорию Сколково (инновационный центр) (часть территории городского поселения Новоивановское Одинцовского муниципального района) площадью 618 га (ранее планировалось 567 га);
- Территорию «Рублёво-Архангельское» (часть территорий сельского поселения Барвихинское Одинцовского муниципального района и городского поселения Красногорск ранее планировалось в составе этого участка также передать Москве деревню Гольево, но от этих планов отказались, и участок стал состоять из двух частей;
- Территорию «Конезавод, ВТБ» к востоку от города Звенигород (часть территории сельских поселений Ершовское и Успенское Одинцовского муниципального района).

Таким образом, наиболее крупными (более 5 тыс. человек) населёнными пунктами, которые включены в состав Москвы, являются:

- г. Троицк (39 874 чел.);
- г. Щербинка (32 826 чел.);
- г. Московский (17 363 чел.);
- пгт. Кокошкино (11 225 чел.);
- п. Ватутинки (9 116 чел.);
- пгт. Киевский (8 093 чел.);
- п. Подсобного Хозяйства «Воскресенское» (60 03 чел.);
- п. Знамя Октября (6 671 чел.);
- п. ЛМС (5 428 чел.);
- п. Завода Мосрентген (5 214 чел.).

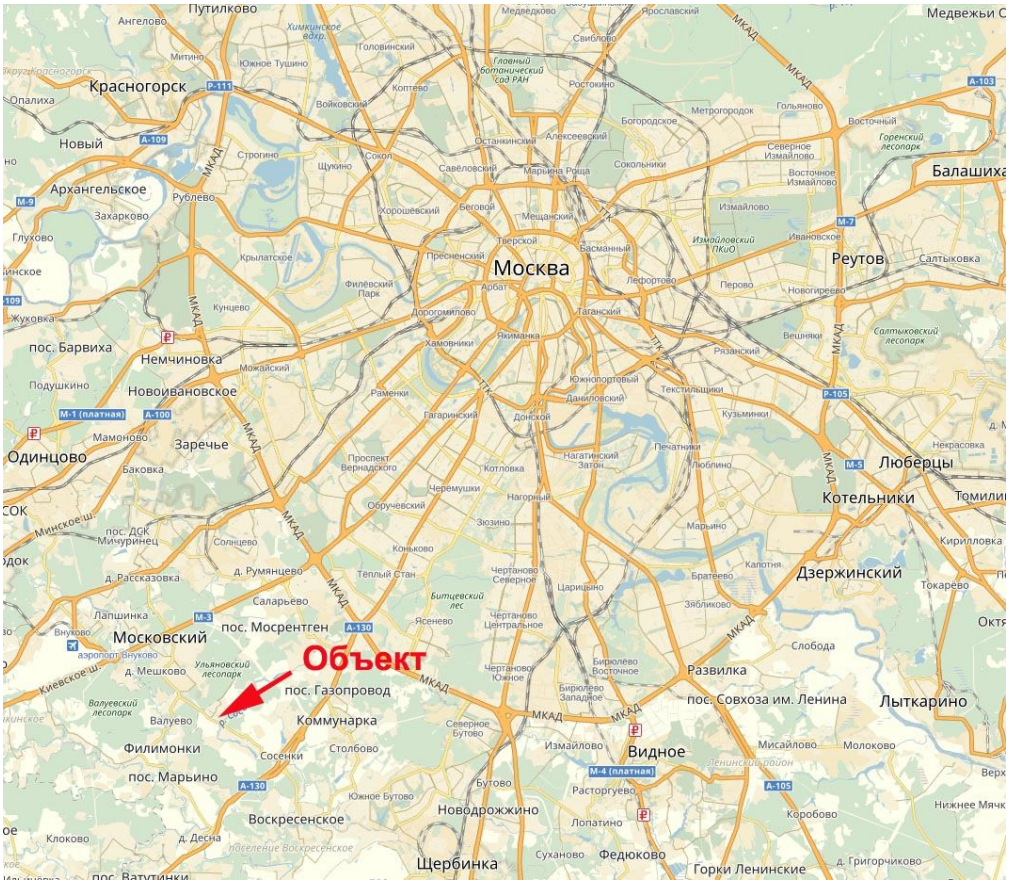
Новая Москва, по замыслу проектировщиков, должна создать 1 млн. новых рабочих мест и обеспечить жильём 2 млн. чел.

Один из важнейших ключевых вопросов создания Новой Москвы — общественного транспорта — предполагается решать за счёт проведения в неё новых маршрутов наземного городского транспорта, задействования электропоездов на действующих

железнодорожных линиях Киевского (Калужско-Брянского), Белорусского (Смоленского) и Курского направлений Московской железной дороги, сооружения линии в посёлок Коммунарка и других новых участков Московского метрополитена.

Местоположение Объекта на карте города представлено на рисунке ниже.

Рисунок 3-1 Стратегическое местоположение Объекта оценки



Источник: http://maps.yandex.ru/

Локальное местоположение Объекта

Объект расположен на территории поселения Сосенское.

Поселение Сосенское - муниципальное образование и административная единица со статусом поселение в составе Новомосковского административного округа Москвы. Вошло в состав столицы с 1 июля 2012 года в ходе реализации проекта по расширению города.

Муниципальное образование было первоначально сформировано в составе Ленинского муниципального района Московской области в 2005 году. Тогда оно получило статус сельского поселения и включило 11 населённых пунктов позже упразднённого Сосенского сельского округа.

Общая площадь – 66,81 кв. км. Муниципальное образование находится в северной части Новомосковского административного округа и граничит:

- с районом Ясенево ЮЗАО города Москвы (на северо-востоке);
- с районами Южное Бутово и Северное Бутово ЮЗАО города Москвы (на востоке и юго-востоке);
- с поселением Воскресенское НАО города Москвы (на юго-западе);
- с поселением Филимонковское НАО города Москвы (на западе);
- с поселением Московский НАО города Москвы (на северо-западе);
- с поселением «Мосрентген» НАО города Москвы (на севере).

По территории поселения проходит участок Калужского шоссе.

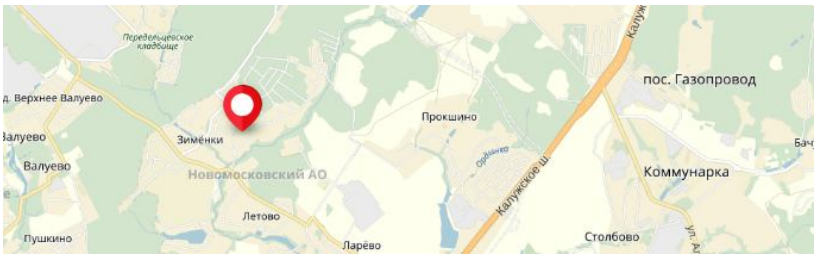
Оцениваемый объект расположены на территории коттеджного поселка «Антоновка».

Коттеджный поселок «Антоновка»[4]

Коттеджный поселок «Антоновка» расположен в д. Зименки, в 10 км от МКАД и включает в себя кирпичные дома площадью 470-600 кв.м с земельными участками, рекреационную и парковую зону с прогулочными и велосипедными дорожками.

Местоположение коттеджного поселка приведено на рисунке ниже.

Рисунок 3-2 Местоположение коттеджного поселка «Антоновка»



Источник: http://a101.ru/projects/realizovannye-proekty/antonovka

Локальное местоположение Объекта

Объект оценки расположен около южной границы коттеджного поселка «Антоновка». Ближайшее окружение объекта составляют:

- Коттеджные поселки «Антоновка», «Летова Роща», «Лесная симфония» к северу от Объекта;
- Пансионат «Зименки», дачи ПАО «Газпром», деревня Зименки и коттеджный поселок «Синергия» к западу от Объекта;
- Коттеджные поселки «Синергия» (2 оч.), «Летово парк», «Летово-2», «Бельгийская деревня», Зименовское водохранилище к югу от Объекта;
- Коттеджный поселок «Времена года», СНТ «Барские поляны», полигон промышленных отходов «Летово» к востоку от Объекта.

[4] http://a101.ru/projects/realizovannye-proekty/antonovka, http://www.антоновка-посёлок.рф/

Карта локального местоположения Объекта представлена на рисунке ниже.

Рисунок 3-3 Локальное местоположение Объекта

Источник: http:wikimapia.org

Транспортная доступность

Доступ к Объекту возможен как в Калужского, так и с Киевского шоссе по Зименковской ул. и Валуевскому шоссе. Расстояние от Калужского шоссе до Объекта – около 4 км, от Киевского шоссе – около 5 км.

Ближайшая станция метрополитена «Саларьево» расположена на расстоянии около 10 км от Объекта. Маршруты наземного общественного транспорта вблизи Объекта отсутствуют.

Преимущества и недостатки местоположения

Среди **достоинств** местоположения Объекта, усиливающих его конкурентные преимущества, можно отметить:

- Расположение на территории Новой Москвы – активно развивающегося административного округа;
- Незначительное удаление от МКАД.

К **недостаткам** следует отнести следующее:

- Удовлетворительная транспортная доступность общественным транспортом.

Выводы

Таким образом, местоположение является выгодным для размещения объектов коммерческого назначения.

3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта (здания с относящимся к нему земельным участком) приняты на основании предоставленных Заказчиком документов, перечень и копии которых приведены в Приложении 3 к настоящему отчету.

Также были использованы источники рыночной информации: данные сети «Internet», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, ссылки на которые даны по тексту Отчета.

Объект оценки – здание административно-бытового корпуса с относящимся к нему земельным участком. На дату оценки здание АБК находится в хорошем состоянии и является функционирующим объектом.

Земельный участок

Площадь земельного участка составляет 2 718,0 кв. м.

Земельный участок имеет форму неправильного многоугольника. Рельеф ровный.

Кадастровый номер земельного участка: 77:17:0120114:894.

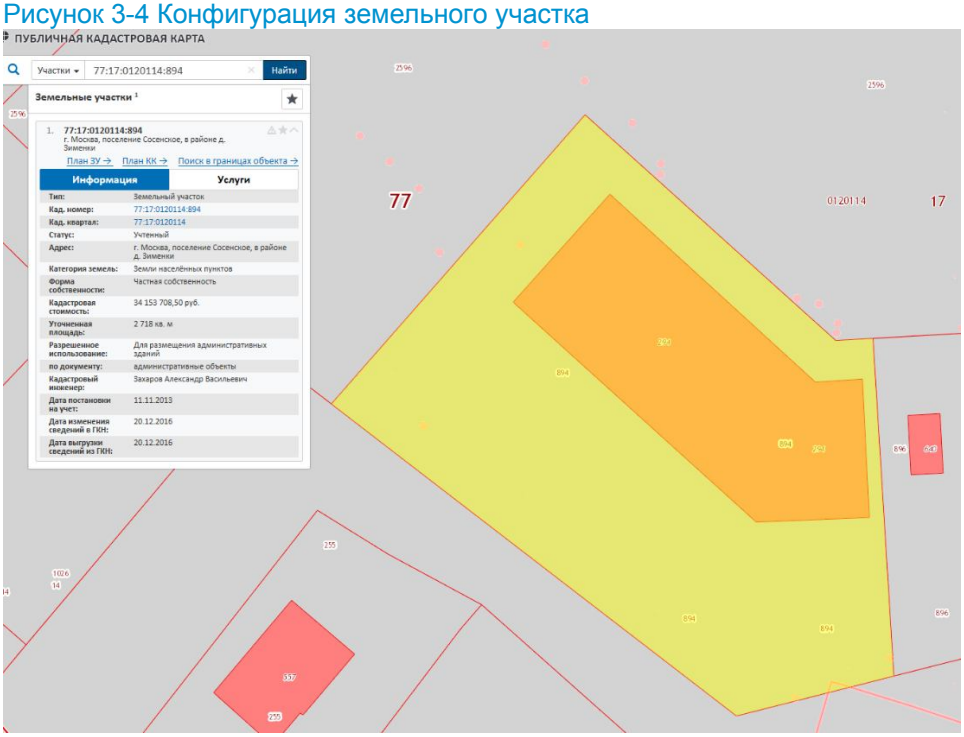
Доступ к земельному участку возможен с Зименковской и Садовой ул.

Кадастровая стоимость земельного участка составляет 34 153 708,5 руб., что равно 12 565,75 руб. / кв. м.

Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – для размещения административных зданий.

Расположение и конфигурация земельного участка представлены на рисунке ниже.

Рисунок 3-4 Конфигурация земельного участка



Источник: rosreestr.ru

Улучшения – объект капитального строительства

Оцениваемые улучшения представляют собой здание административно-бытового комплекса. На дату оценки здание было в хорошем состоянии и представляло собой функционирующий объект. Общая площадь оцениваемого здания составляет 1 431,4 кв. м.

Строительный объем здания составляет 6 851,0 куб.м.

Описание основных конструктивных элементов здания приведено ниже:

- Фундамент – свайный, монолитный ростверк;
- Стены – кирпич керамический;
- Перекрытия – монолитный железобетон;
- Кровля – парапетная кровля.

Здание было введено в эксплуатацию в июне 2012 года.

Здание 3-х этажное, без подвала.

Кадастровая стоимость здания составляет 132 289 372,5 руб.

Площадь первого этажа составляет 694,3 кв.м, площадь второго этажа – 648,7 кв.м, площадь 3-го этажа – 88,4 кв.м

На первом этаже расположены преимущественно торговые помещения, на втором этаже преимущественно офисные помещения. На третьем этаже расположены технические помещения (венткамера).

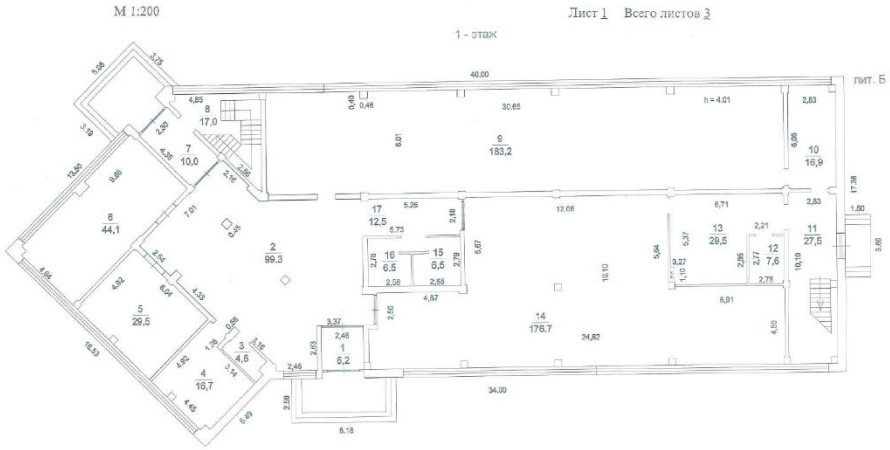
Общая арендопригодная площадь здания составляет 1 004,4 кв.м., в т.ч. 1 этаж – 531,7 кв.м, 2-й этаж – 472,7 кв.м.

По состоянию на дату оценки здание заполнено арендаторами на 42,5% при этом заполняемость 1-го этажа составляет 92,2%, заполняемость помещений 2-го этажа – 18,4%.

На первом этаже значительную часть помещений занимает продуктовый супермаркет «Дикси» (406,4 кв.м).

Ниже представлены поэтажные планы Здание.

Рисунок 3-5 1 этаж

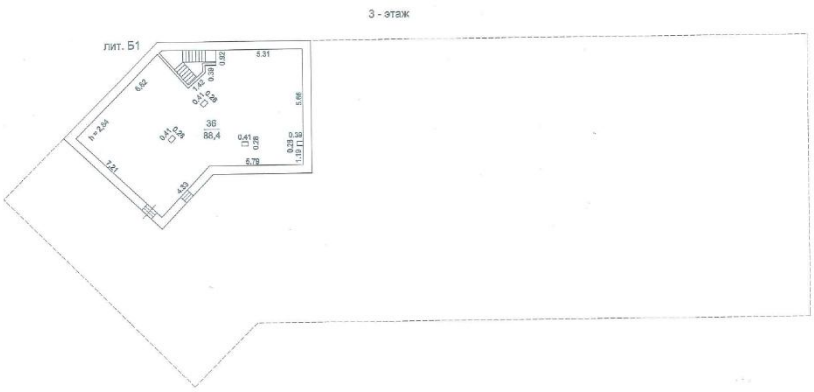


Источник: Технические паспорт здания от 05.06.2012 г.

Рисунок 3-6 2 этаж

Источник: Технические паспорт здания от 05.06.2012 г.

Рисунок 3-7 3 этаж



Источник: Технические паспорт здания от 05.06.2012 г.

Фотографии Объекта (здания с относящимся к нему земельным участком) по состоянию на дату осмотра (30 августа 2017 года) приведены ниже.

Фото по состоянию на 30.08.2017 г.

Фотографии снаружи

Фото внутри здания

3.4. ТЕКУЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

По состоянию на дату оценки Объект находился в хорошем состоянии и использовался как административно-бытовой корпус. Часть вакантного земельного участка использовалась для организации парковки автотранспорта.

3.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В составе объектов оценки Оценщик не обнаружил отдельных элементов, имеющих специфику, влияющую на результат оценки.

3.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Оценщиком не выявлено других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки и существенно влияющих на его стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете. Описание факторов внешней среды, влияющих на стоимость, приведено в Разделе 4 данного Отчета.

4. АНАЛИЗ РЫНКА

4.1. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ

Итоги социально-экономического развития РФ представлены в таблице ниже.

Таблица 4-1 Основные показатели социально-экономического развития в 2017 г.

Экономические показатели	Май 2017г.	В % к		Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.
		Маю 2016 г.	Апрелю 2017 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	20 090,9 1)	100,5 2)	x	x
Индекс промышленного производства 3)	x	105,6	101,2	101,7
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	341,4	100,3	112,1	100,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	456,7	109,5	101,2	107,0
в том числе железнодорожного транспорта	209,5	107,0	102,0	107,4
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2 380,0	100,7	101,8	99,2
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	705,6	100,0	98,4	100,0
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	44,2 4)	119,9 5)	88,3 6)	128,8
в том числе: экспорт товаров	26,1	120,0	83,3	131,8
импорт товаров	18,1	119,6	96,6	124,1
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	2 202,2 7)	102,3 2)	x	x
Индекс потребительских цен	x	104,1	100,4	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров 3)	x	105,9	99,5	110,4
Реальные располагаемые денежные доходы 8)	x	99,6	95,2	98,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	40 640 8)	107,9 8)	102,0 8)	107,4 8)
реальная	x	103,7 8)	101,6 8)	102,9 8)
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,9	91,7	97,4	92,7
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,8	83,5	95,8	85,5

1) Данные за 1 квартал 2017 г. (первая оценка).
2) 1 квартал 2017 г. в % к 1 кварталу 2016 году.
3) 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".
4) Данные за апрель 2017 года.
5) Апрель 2017г. и апрель 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
6) Апрель 2017г. и апрель 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
7) Данные за 1 квартал 2017 года.
8) Оценка.

Источник: Федеральная служба государственной статистики (http://www.gks.ru)

4.2. РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ. РОССИЯ

Макроэкономика

Динамика макроэкономических показателей России в I полугодии 2017 г. позволяет говорить о том, что период рецессии закончен и экономика находится на пути восстановления. По оценке Минэкономразвития, за январь–май 2017 г. рост ВВП составил 1,3% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Существенный вклад в ВВП внес производственный сектор экономики: индекс

промышленного производства за январь–май 2017 г. увеличился на 1,7% по сравнению с предыдущим годом.

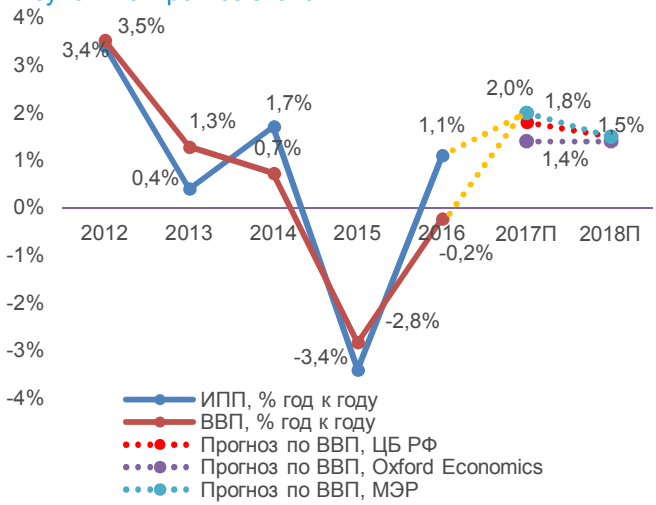
Рисунок 4-1 Основные показатели инвестиций

Источник: Colliers International

Рисунок 4-2 Волатильность курса рубля относительно цены на нефть.

Источник: Colliers International

Рисунок 4-3 Прогноз экономики РФ.



Источник: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ, Oxford Economics

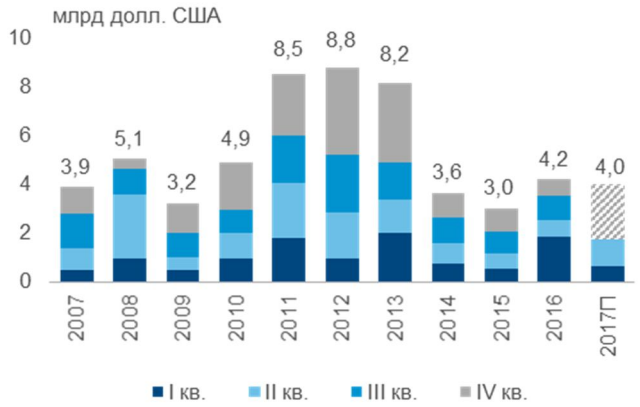
По итогам I полугодия 2017 г. темпы инфляции были близки к целевому значению Центробанка в 4% за год, исходя из чего регулятор в июне принял решение о снижении ключевой ставки до 9%. Зафиксирован рост инвестиций в основной

капитал: по предварительным оценкам ЦБ РФ, по итогам II квартала он будет на отметке +3–5% относительно II квартала 2016 г. В апреле 2017 г. оборот розничной торговли впервые за 27 месяцев вышел из отрицательных значений в годовом исчислении, что может быть следствием постепенной переориентации в структуре расходов населения от сберегательной модели к потребительской

Итоги I полугодия 2017

В I полугодии 2017 г. общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил $1,72 млрд, что на 30% меньше, чем показатель аналогичного периода прошлого года. Этот факт обусловлен закрытием в прошлом году ряда крупных сделок по покупке офисных объектов конечными пользователями, например, покупка башни «Эволюция» в Москве, или передачей активов в счет оплаты долга перед кредитором, в то время как классические инвестиционные сделки заключались реже, чем в I полугодии 2017 г.

Рисунок 4-4 Объем транзакций по активам.



Источник: Colliers International

Рисунок 4-5 Иностранные инвестиции на российском рынке.

Источник: Colliers International

402,6 млн долл. или 23% от общего объема инвестиций составила доля иностранного капитала в первой половине 2017 г., в то время как в прошлом году активность на рынке проявляли в основном российские инвесторы. Стоит отметить, что доля иностранных инвестиций в российский рынок недвижимости показывает

рост впервые с 2014 г., когда она составила четверть совокупного годового объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

Таблица 4-2 Ключевые инвестиционные транзакции в I полугодии 2017

Название	Сегмент недвижимости	Продавец	Покупатель
ТРК «Лето»	Торговый	«Галс-Девелопмент»	MALLTECH
«Мельников Хаус»	Офисный	Структуры компании «Татнефть»	UFG Real Estate
«Легион II»	Офисный	«Норильский никель»	UFG Real Estate
«Сретенка, 18»	Офисный	«Русский Каравай»	«Платформа»
«Военторг»	МФК	Дмитрий Рыболовлев	Fosun Group / Avica Management Company
Портфель проектов Northern Horizon Capital	Складской, офисный	Northern Horizon Capital	Raven Russia Limited
«Земляной Вал»	Офисный	Конфиденциально	ГК «РИОТЭКС»
Бизнес-парк Solutions	Офисный	«Москапстрой-ТН»	«Инград сервис»
Велозаводский рынок	Торговый	Группа ВТБ	«Киевская площадь»

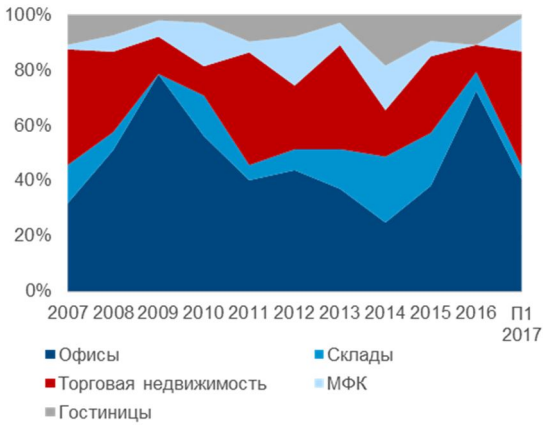
Источник: Colliers International

Распределение инвестиций

В распределении сделок по сегментам недвижимости лидирующим стал торговый. На фоне стабилизации общеэкономической ситуации и снижения уровня вакантности в торговых центрах, арендный поток стал более прогнозируемым, чем в предыдущие полтора-два года. Таким образом, высококачественные торговые объекты с потенциалом дальнейшего роста ставок аренды стали наиболее привлекательным активом для инвесторов.

На сегмент офисной недвижимости пришлось суммарно $695 млн или 40% от общего объема транзакций. Свои портфели офисных проектов пополнили, например, фонд UFG Real Estate, Raven Russia Limited, группа компаний «РИОТЭКС» и др.

Рисунок 4-6 Сумма инвестиций по сегментам.



Источник: Colliers International

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Тройку лидеров по совокупной сумме инвестиций в I полугодии 2017 г. замыкают многофункциональные комплексы, сумма инвестиций в которые составила около $206 млн или 12% от всего объема.

Доля складской недвижимости составила 5% ($85 млн), что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период 2016 г. Складской сектор традиционно пользуется спросом у инвесторов, и до конца текущего года ожидается закрытие ряда сделок по покупке складских комплексов как институциональными инвесторами, так и компаниями для обеспечения собственных нужд.

Рисунок 4-7 Распределение инвестиций по регионам.

Источник: Colliers International

Впервые с 2011 г. отмечается рост доли Санкт-Петербурга в общем объеме транзакций. Для сравнения, в 2016 г. она составила 9% от общего объема инвестиций за год.

Тенденции и прогнозы

В первой половине 2017 г. увеличился объем классических инвестиционных сделок в сравнении с сопоставимым периодом 2016 г. Тем не менее санкционная политика в отношении России и ограниченный доступ к зарубежному финансированию будут оказывать сдерживающее воздействие на экономический и инвестиционный фон в стране до конца следующего года. В связи с этим основной интерес со стороны иностранных игроков сформирован компаниями и фондами, уже давно присутствующими на российском рынке.

Торговый и офисный сегмент доминируют в круге интересов инвесторов. Закрытие сделок, находящихся в активной стадии переговоров, было перенесено на вторую половину 2017 г. Мы ожидаем, что суммарный объем инвестиций по итогам года составит 4 млрд долл.

Рисунок 4-8 Ставки капитализации.

Источник: Colliers International

4.3. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Рисунок 4-9 Индикаторы рынка

Источник: Colliers International

Предложение

Новое предложение торговых площадей на столичном рынке в I полугодии 2017 г. было сформировано объектами разного формата. Рынок торговой недвижимости Москвы пополнился региональным ТРЦ в Бутове и окружным ТЦ в Мытищах, специализированным детским ТЦ на севере города, площадями в новой фазе Vnukovo Outlet Village и отдельно стоящим гипермаркетом «Ашан» с торговой галереей.

Таблица 4-3 Ключевые торговые центры, открытые в Московском регионе в I полугодии 2017

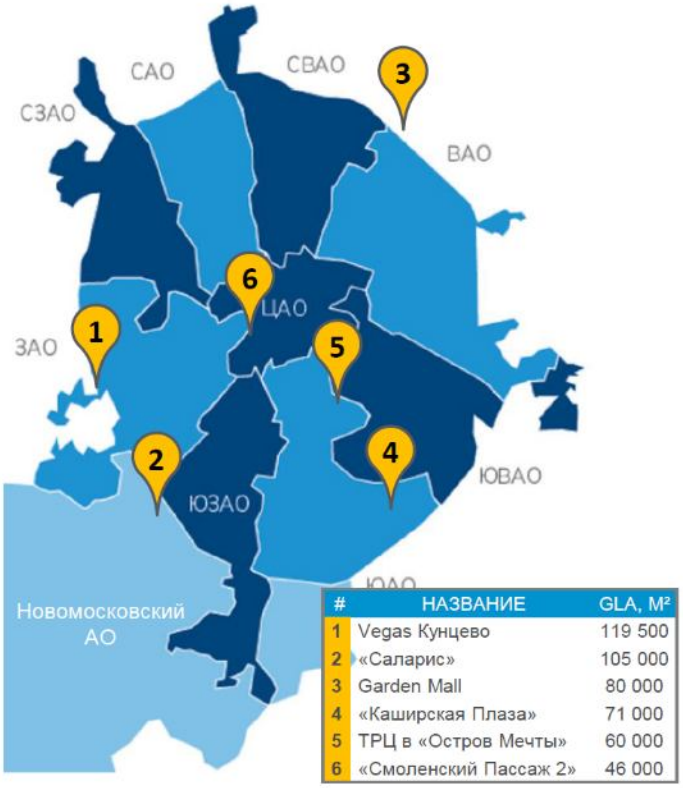
НАЗВАНИЕ	АДРЕС	GLA, М²	ДЕВЕЛОПЕР
«Бутово Молл»	Пос. Воскресенское, Чечерский пр-д, д. 51	57 000	MD Group
4Daily	Мытищи, Мира ул., д. 32/2	25 500	SRV
«Ашан Пролетарский»	Пролетарский пр-т, д. 30	15 400	Immochan
BABY STORE	Старопетровский пр-д, д. 1 стр. 2	12 000	Glincom
Vnukovo Outlet Village, 3-я очередь	Пос. Московский, дер. Лапшинка, вл. 8, корп. 1	6 100	«Диона»

Источник: Colliers International

В перспективе ближайших 1,5 лет столичный рынок может пополниться шестью новыми крупно-форматными ТРЦ, совокупной арендопригодной площадью порядка 500 тыс. м², которые в настоящее время находятся в активной стадии строительства. Также в I полугодии началось строительство двух ТРЦ в Пушкинском районе Московской области – ТРЦ «Пушкино Парк» и ТРЦ «Акварель Пушкино».

Наиболее перспективными площадками для развития объектов торговой недвижимости в столичном регионе, в том числе крупно-форматных, остаются транспортно-пересадочные узлы, и в первую очередь те, где запроектировано комплексное освоение прилегающей территории различными секторами недвижимости, например ТПУ «Рассказовка», ТПУ «Селигерская», ТПУ «Черкизово» и другие.

Рисунок 4-10 Крупнейшие стройки ТРЦ в Москве, ожидаемые к вводу в 2017-2018 гг.



#	НАЗВАНИЕ	GLA, М²
1	Vegas Кунцево	119 500
2	«Саларис»	105 000
3	Garden Mall	80 000
4	«Каширская Плаза»	71 000
5	ТРЦ в «Остров Мечты»	60 000
6	«Смоленский Пассаж 2»	46 000

Источник: Colliers International

При условии реализации всех проектов ТРЦ, находящихся в активной стадии строительства и проектирования, Москва к 2020 г. по показателю обеспеченности населения качественными торговыми площадями достигнет нижней границы

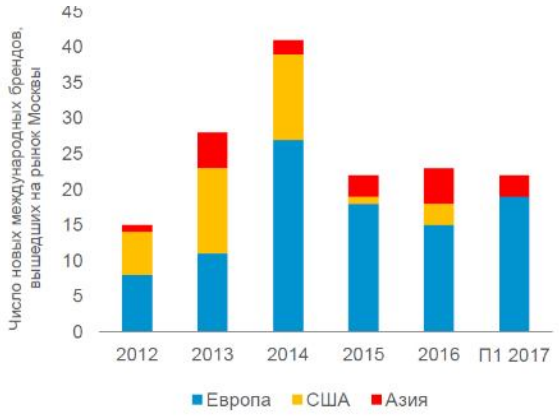
значения, соответствующего крупнейшим европейским столицам – 550-600 м² на тысячу жителей.

Спрос

В I полугодии 2017 г. на московский рынок вышло 22 новых международных бренда, в числе которых и возвращение брендов Jura, Vilebrequin и Mandarina Duck (последний теперь будет развиваться в России напрямую). В структуре новых брендов преобладают fashion-операторы (9 премьер), бытовая техника и электроника (4 премьеры), а также парфюмерия и косметика (3 премьеры).

В 2017 г. среди новых ритейлеров на московском рынке активными остаются европейские и азиатские бренды.

Рисунок 4-11 Динамика выхода новых брендов на рынок Москвы



Источник: Colliers International

Ключевыми площадками для выхода новых международных брендов в столицу по-прежнему являются торговые центры благодаря стабильному покупательскому трафику – 17 открытий против 5 в стрит-ритейле.

Среди новых международных брендов на столичном рынке доля ритейлеров из США сокращается третий год подряд, при этом доля европейских марок составляет в среднем 65-85%, а азиатских – порядка 10-15%. По нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе число новых международных брендов из азиатского региона, планирующих выход на российский рынок, будет расти. Традиционными сегментами для развития ритейлеров из Азии остаются электроника, fashion и косметика.

В крупнейших торговых центрах Москвы, открытых до 2017 г., совокупное поглощение вакантных площадей за шесть месяцев текущего года составило более 119 тыс. м², причем абсолютное лидерство как по числу открытых магазинов, так и по доле в общем объеме площадей занял fashion-сегмент.

Наибольшую активность в открытии магазинов в составе торговых центров Москвы проявили сеть Gloria Jeans, Uniqlo и Familia. Крупнейшими по площади открытиями стали Eataly в ТГК «Киевский» (7 500 м²), Hoff! в ТРЦ «Июнь Мытищи» (6 600 м²),

«Мир Hamleys» в ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино» (5 000 м²) и Come On Gym в ТРЦ «Авиапарк» (4 000 м²).

Рисунок 4-12 Доля торговых площадей магазинов, открытых в ключевых ТРЦ Москвы в I полугодии 2017 г., по профилям

Источник: Colliers International

Вакантность

Вакантность торговых площадей в действующих ТРЦ Москвы по итогам полугодия составила 10%. Мы ожидаем, что к концу 2017 г. уровень вакантности может сократиться на 1-2 п.п. и достичь 8-9%.

Новые ТРЦ, введенные в I полугодии 2017 г., продолжили тренд предыдущих годов, демонстрируя низкий процент работающих торговых площадей в день запуска – в среднем он находился на уровне 30-40% от арендопригодных площадей. Что касается ключевых ТРЦ, введенных в 2015-2016 гг., то они активно заполняются арендаторами, и по итогам полугодия доля работающих площадей в данных объектах достигла 80-95% без учета арендаторов на этапе отделки.

4.4. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Рисунок 4-13 Индикаторы рынка

Источник: Colliers International

Предложение

Несмотря на высокую степень готовности ряда крупных объектов, темпы ввода в эксплуатацию по-прежнему остаются низкими. Во II квартале новые здания в

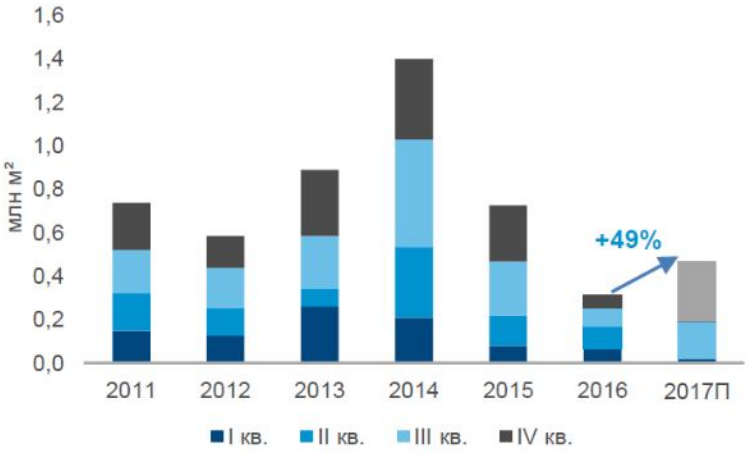
Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

эксплуатацию не вводились, вследствие чего объем ввода за I полугодие оказался рекордно низким более чем за десятилетний период и представлен лишь объектами I квартала 2017 г.

Ввиду отсутствия нового ввода внутренняя структура существующего предложения не изменилась – самыми многочисленными по концентрации офисных объектов остаются ЦДР – 35% от общего объема существующих зданий, ММДЦ «Москва-Сити» – 13% и Ленинградский субрынок – 8,5%.

В случае дальнейшей задержки выдачи документации анонсированных к вводу объектов годовой объем ввода в 2017 г. может оказаться ниже ожидаемого.

Рисунок 4-14 Динамика ввода офисных площадей



Источник: Colliers International

Спрос

С начала года спрос на аренду и покупку офисов сохранял прошлогоднюю динамику. Во II квартале объем сделок составил 258 тыс. м² офисных площадей, суммарный показатель за I полугодие достиг 402 тыс. м², что сопоставимо с результатом I полугодия 2016 г.

На протяжении последних полутора лет наблюдается тенденция роста доли класса B+ в общем объеме сделок. Так, в I полугодии в классе B+ было закрыто 56% от общего объема сделок, тогда как в I полугодии 2016 г. их доля составила 41%, а в целом за год – 50%. Наиболее активными арендаторами оказались компании сферы профессиональных услуг, которые сформировали 17% от спроса.

Существующий дефицит качественного и недорогого предложения на продажу сдерживает рост доли таких сделок в общем объеме спроса.

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Рисунок 4-15 Динамика сделок

Источник: Colliers International

Вакантные площади

Второй квартал подряд наблюдается сокращение доли вакантных площадей практически во всех субрынках Москвы, при этом по объему свободного предложения лидируют юго-западное направление и Кутузовский субрынок.

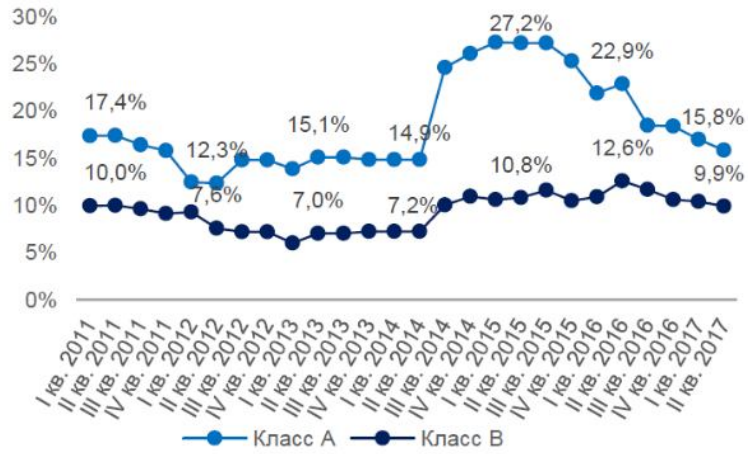
В классе В+/- показатель опустился ниже 10%. В сегменте класса А доля свободного предложения снизилась за квартал – с 17% до 15,8%, при этом вакантность в классе А все еще существенно выше, чем в докризисный период. Средняя по рынку вакантность уменьшилась за аналогичный период на 0,6 п.п. и составила 11,2%, что эквивалентно 1,9 млн м² в абсолютном выражении. Для сравнения: год назад средняя доля вакантных площадей составляла 14,9%, а полгода назад – 12,4%.

Вместе с тем, в нескольких премиальных объектах стало известно о завершении договоров аренды крупных арендаторов, занимающих свыше 10 тыс. м², и об их переезде в другие бизнес-центры, что локально будет повышать уровень вакантности.

Позитивная динамика показателя вакантности в существующих объектах связана с замедлением темпов ввода строящихся объектов.

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Рисунок 4-16 Динамика вакансии



Источник: Colliers International

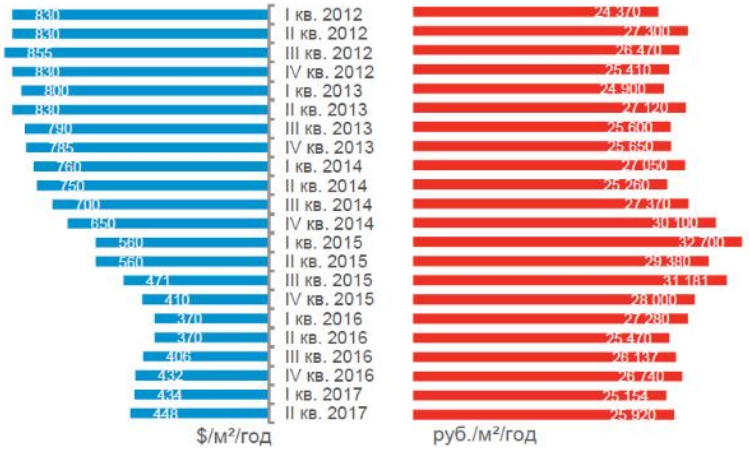
Ставки аренды

Во II квартале продолжилась стабилизация запрашиваемых долларовых ставок аренды в сегменте класса А. Локальное снижение показателей наблюдалось среди запрашиваемых рублевых ставок, что связано в основном с изменением внутренней структуры свободного предложения – переездами компаний в более качественные или большие помещения в условиях отсутствия роста уровня ставок.

В классе В+/- запрашиваемые рублевые ставки демонстрируют разнонаправленную динамику. Небольшое увеличение заметно в бизнес-центрах, расположенных в наиболее востребованных субрынках в пределах ТТК, в то время как рублевые ставки аренды в объектах в более удаленной локации показывают отрицательную динамику

Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для класса А составляет $450/м²/год, в рублях – 25 920 руб./м²/год.

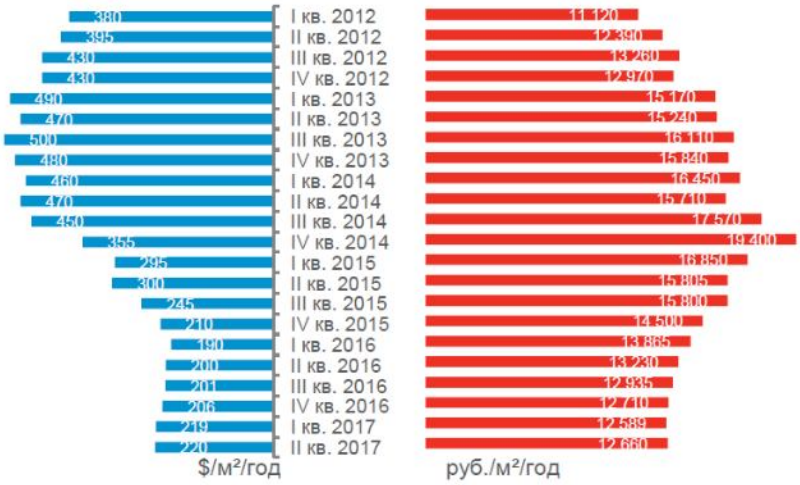
Рисунок 4-17 Динамика ставок аренды на офисные помещения класса А



Источник: Colliers International

Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для класса В+/- – $219/м²/год, в рублях – 12 655 руб./м²/год

Рисунок 4-18 Динамика ставок аренды на офисные помещения класса В



Источник: Colliers International

Из квартала в квартал колебания наблюдаются лишь в приведенной ставке аренды ввиду волатильности курсов валют и изменений в соотношении рублевых и долларовых предложений.

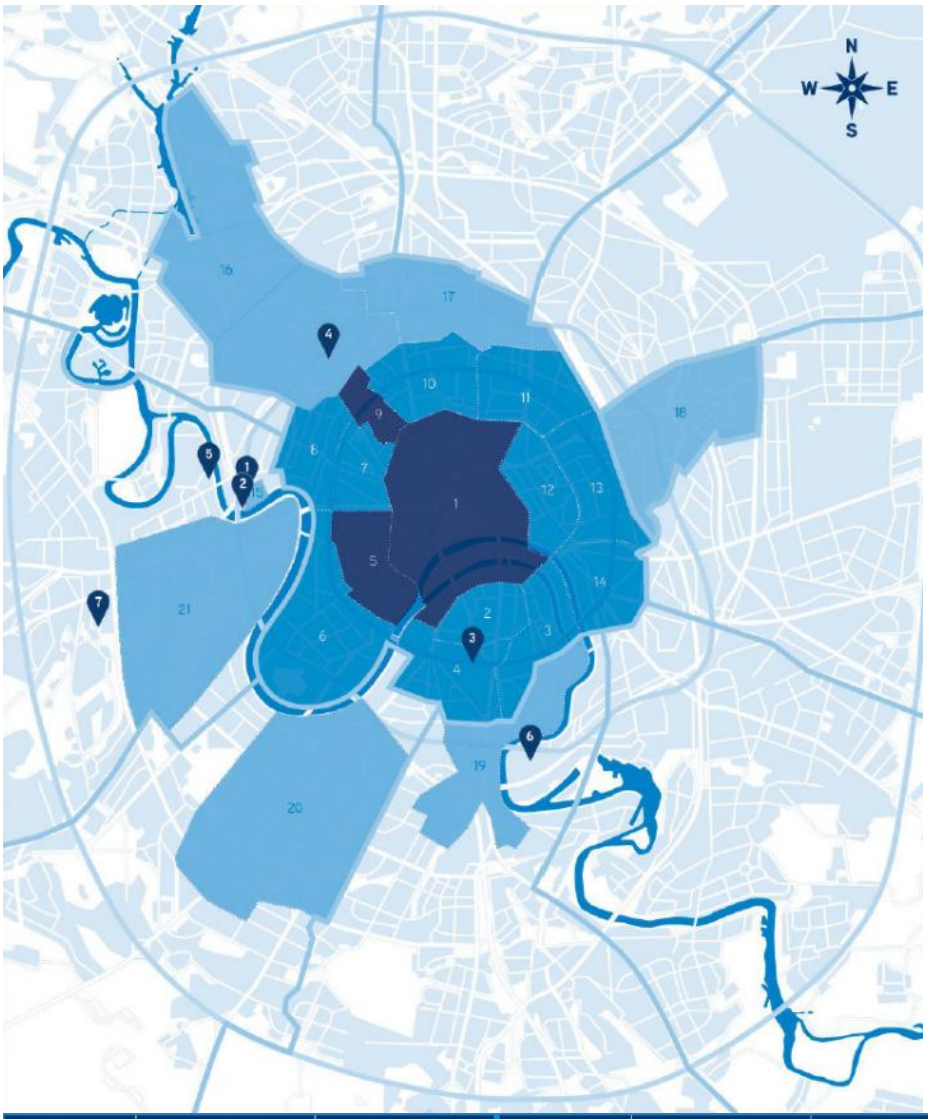
Цены продаж

Во II квартале продолжилась стабилизация запрашиваемых долларовых ставок аренды в сегменте класса А. Локальное снижение показателей наблюдалось среди запрашиваемых рублевых ставок, что связано в основном с изменением внутренней структуры свободного предложения – переездами компаний в более качественные или большие помещения в условиях отсутствия роста уровня ставок.

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

В классе В+/- запрашиваемые рублевые ставки демонстрируют разнонаправленную динамику. Небольшое увеличение заметно в бизнес-центрах, расположенных в наиболее востребованных субрынках в пределах ТТК, в то время как рублевые ставки аренды в объектах в более удаленной локации показывают отрицательную динамику.

Рисунок 4-19 Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидаемые к вводу до конца 2017



СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, $/м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
1, 5, 9 Премиум	18%	4%	3%	706*	461**	323**
1-14 (кроме Премиум) ЦДР	14%	5%	5%	565**	405**	276**
15 Москва-Сити	15%	5%	-	550*	465**	-
16 Ленинградский	11%	17%	6%	460*	296*	150**
17 Сущевский	23%	11%	3%	325*	170*	270**
18 Электрозаводский	37%	9%	2%	240*	254**	171**
19 Тульский	0%	10%	8%	-	220*	166**
20 Ленинский	32%	7%	13%	316*	275**	154**
21 Кутузовский	8%	38%	2%	420*	246*	197**

СУБРЫНОК	ВАКАНТНОСТЬ			СТАВКА, $/м²/год		
	A	B+	B-	A	B+	B-
Север	-	22%	3%	-	160**	164**
Северо-восток	-	26%	2%	-	252**	100**
Северо-запад	14%	14%	4%	190*	140*	185**
Запад	17%	8%	12%	292*	166**	144**
Восток	-	11%	6%	-	201**	140**
Юг	-	21%	7%	-	160*	180**
Юго-восток	50%	11%	4%	351*	145**	124**
Юго-запад	27%	24%	21%	230*	226*	152*

* предложения преимущественно в состоянии «под отделку» | ** предложения преимущественно в состоянии «с отделкой»

Источник: Colliers International

Тенденции и прогнозы

- Сроки ввода существенной части ожидаемых в первом полугодии объектов были перенесены на конец года. В случае реализации анонсированных планов девелоперов объем ввода в эксплуатацию во второй половине года может достичь 445 тыс. м², а годовой результат составит 460 тыс. м².

- Учитывая практику рынка, под конец года закрывается значительная часть сделок, поэтому мы ожидаем что совокупный объем спроса во II полугодии будет выше, чем в первом. Годовой объем спроса, по нашим оценкам, будет на уровне 930–950 тыс. м², что превысит прошлогодний показатель на 10%, однако все еще будет существенно ниже показателей докризисного периода.

- Кроме того, известно, что некоторые из строящихся объектов выйдут на рынок уже частично заполненными, следовательно, даже при росте объема ввода объем вакантных площадей изменится несущественно. Среднерыночный показатель вакантности будет колебаться на уровне 10%.

- Принимая во внимание стабилизацию ключевых показателей рынка, а также замедление темпов прироста нового предложения мы видим потенциал для небольшого роста ставок в классах А и В+ к концу текущего года, однако увеличение не превысит в среднем по рынку 5%, а более выраженный рост будет внутри наиболее развитых субрынков.

- Что касается рынка продаж, то спрос будет определяться в основном макроэкономической ситуацией, а рост цен продаж возможен при более выраженной положительной динамике ставок аренды.

При сохранении стабильного спроса до конца года, на рынке будет наблюдаться умеренное снижение вакантных площадей и общая стабилизация ставок аренды

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Рисунок 4-20 Ключевые показатели рынка

Источник: Colliers International

Таблица 4-4 Основные объекты*, заявленные к вводу в эксплуатацию во II полугодии 2017

№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М²
1	«Башня Федерация. Восток»	A	Корпорация «АЕОН»	146,5
2	IQ Quarter	A	CiTer Invest B.V., Hals Development	123
3	«Оазис»	A	Группа «БИН»	33
4	«Большевик», II фаза	A	O1 Properties	32
5	«Фили Град»	A	MR Group	26
6	«Квартал Парк Легенд», корпус 3	A	ГК «ТЭН»	11
7	«Квадрат»	B+	Lenhart Global	9,5

* Объекты под соответствующими номерами обозначены на карте выше

Источник: Colliers International

4.5. АНАЛИЗ РЫНКА ПОМЕЩЕНИЙ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПСН) МОСКВЫ

Помещения свободного назначения (ПСН) – помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Практически во всех жилых комплексах (95%), первые этажи отведены под коммерческие площади. Помещения свободного назначения на первых этажах

жилых комплексов пользуются хорошим спросом. Об этих помещениях также говорят - «без конкретной технологии», поэтому собственник может использовать их для самых различных видов деятельности: банк, аптека, салон красоты, кафе, магазин, медицинский центр, фитнес-центр, супермаркет, офис или арендный бизнес.

Кроме того, почти во всех малоэтажных жилых комплексах имеются административно-бытовые здания, в которых располагаются офисные и торговые помещения, помещения для сферы услуг.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

При анализе рынка помещений свободного назначения большое внимание уделяется следующим ценообразующим факторам:

- местоположение объекта и транспортная доступность; расположение относительно центра города; расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.); окружение объекта (район преимущественно жилой застройки, бизнес-зона, промышленная зона и др.). Влияние фактора местоположения на стоимость, при прочих равных условиях может достигать 50%;
- расположение относительно красной линии (в случае расположении объекта на красной линии крупной магистрали необходимо вводить корректировку, которая может достигать до 30%),
- конструктивные особенности объекта, в том числе: расположение входа (помещения с отдельным входом традиционно считаются более привлекательными, чем помещения с общим входом, при этом ориентация выхода на улицу лучше входа со двора. Корректировка по данному фактору может составить до 25%.), наличие витринных окон (корректировка по данному фактору может достигать 15% при их отсутствии); площадь объекта (превышение удельного показателя стоимости маленьких помещений над большими находится в диапазоне 5-15% и более);
- расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;
- класс помещения;
- техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки, разница может достигать 40%);
- занимаемый этаж (как правило, коммерческие помещения на первом этаже более привлекательны, разница в цене зачастую достигает до 30%),
- наличие места для парковки и подъездных путей и др.;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченна) и на территорию расположения здания, в котором находится помещение;
- наличие элементов благоустройства и инженерных коммуникаций (водоснабжение, отопление, канализации, электроэнергии, телефонных

линий, интернета и т.д.). В современных объектах почти всегда предусмотрены данные элементы благоустройства, при отсутствии указанных элементов корректировка по данному фактору может достигать 10%.

Основные выводы относительно рынка ПСН

Спрос

Спрос на коммерческие помещения в жилых комплексах объясняется спецификой бизнеса, который в них ведется. Такая недвижимость ориентирована на бизнес в шаговой доступности для потребителей. Это всегда услуги ежедневной необходимости, а потребитель как был, так и остался. Несмотря ни на какой кризис, жизнь продолжается и людям так или иначе эти услуги необходимы. Чаще всего в таких помещениях открывают небольшие продуктовые магазины, аптеки, салоны красоты, офисы банков, учреждения дополнительного образования.[5]

Помещения свободного назначения на первых этажах жилых домов достаточно популярный формат для многих видов бизнеса. Это объясняется, во-первых, возможностью беспрепятственного и быстрого доступа в помещение с улицы, что особенно важно для компаний, ориентирующихся на большой поток клиентов. Во-вторых, если жилой комплекс расположен на первой линии домов и имеет хорошую видимость с улицы, то высокая проходимость будет обеспечивать дополнительный поток клиентов, а также легкость в нахождении фирмы. Такие помещения пользуются особым спросом. Многие инвесторы предпочитают покупать их и потом сдавать их в аренду, так как в последнее время «арендный бизнес» становится более популярным.

Свободное назначение предполагает использование помещений под широкий спектр бизнес-деятельности.

Таблица 4-21 Основные форматы бизнеса для помещений свободного назначения

Формат бизнеса	Интересующая площадь, кв.м.
Супермаркет (формат «у дома»)	250 – 500
Фитнес центр	600 – 1500
Ресторан	200 – 1000
Кафе	150 – 300
Аптека	60 – 100
Банк	100 – 200
Салон красоты	100 – 200
Стоматология (медицинский центр)	150 – 300
Магазины сопутствующих товаров	30 – 120
Офис	20 – 200

Источник: данные компании «НДВ-Недвижимость»

[5] Источник информации: http://www.gazeta.ru/realty/2015/06/25_a_6853325.shtml.

В основном покупателей интересуют помещения с отдельным входом в жилых комплексах, расположенных вблизи крупных транспортных магистралей, имеющие хорошие визуальные показатели, т.е. расположенные на первой линии домов. Важна также близость к метро и остановкам общественного транспорта, т.е. в первую очередь, покупателей интересуют места с высокой проходимостью и хорошей пешеходной доступностью.

Предложение

В июне 2017 г. на продажу предлагалось 1 272 объекта общей площадью 1 729 тыс. кв. м и общей стоимостью 284 млрд. руб., что выше показателя мая на 3% по количеству и на 12% по общей площади.

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 50 объектов общей площадью 15 тыс.кв.м, снизившись по сравнению с маем на 40% по количеству и на 31% - по общей площади.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, снизилось на 2%, их общая площадь - на 33%. Объем предложения составил 116 объектов площадью 84 тыс. кв. м. Площадь по объектам в центре снизилась, в частности, из-за окончания экспонирования в мае нескольких крупных офисных объектов на Кадашевской наб. (7 682 кв.м), Чистопрудном бульваре (8 216 кв.м), Б.Якиманке (11 565 кв.м.) и на Озерковской наб. (12 500 кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 10% по количеству и на 47% по общей площади и составил 638 объектов общей площадью 942 тыс. кв. м. Значительный рост площади объяснялся выходом в июне крупного объекта на Нахимовском пр-те (27 000 кв.м).

Нежилые помещения на первых этажах есть практически во всех новостройках последних пары лет постройки, за исключением небольших клубных проектов. То есть сейчас около 90–95% новостроек предлагают коммерческие помещения на продажу или в аренду.

Помещения на первичном рынке в основном предлагаются без отделки (shell&core), таким образом, собственник, приобретя площадь, сможет выполнить отделку наиболее подходящую под выбранный формат бизнеса. При этом застройщик минимизирует риски при продаже помещений и сохраняет многофункциональность площадей. Стоимость отделки идет в порядке возрастания для следующих форматов использования помещений: офис, магазин (аптека, банк), салон красоты (медицинский центр, стоматология), ресторан (кафе).

На данный момент на присоединённых к Москве территориях представлен в основном непрофессиональный стрит-ритейл. Однако рынок стрит-ритейла активно развивается и все чаще первые этажи в жилых комплексах еще на этапе концепции и проектирования создаются под коммерческие нужды.

Вакантная площадь

Величина срока экспозиции (время поиска нового арендатора) на основе статистических данных информационного портала «Статриелт» по состоянию на 01.07.2017 года[6] представлена ниже.

Таблица 4-22 Величина срока экспозиции, мес.

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты общественного назначения			
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	4	9	**6**
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	3	12	**7**
15	**Лабораторные** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	5	12	**8**
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	3	10	**6**
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	8	**5**

** - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества*

*** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества*

Средние сроки договоров аренды для офисной недвижимости составляют 5 лет, для торговой – 3-10 лет.

Среднегодовые потери от незанятости объекта в период его стабильной эксплуатации связаны исключительно с плановой сменой арендаторов (как правило, арендаторы таких объектов сменяются не чаще 1 раза в 5 лет).

Процент недозагрузки для объектов ПСН на рынке составляет от 2 до 15%.

Коммерческие условия

Потенциальный покупатель помещений свободного назначения оцениваемого имущества может использовать его в качестве торгового, офисного или другого назначения в зависимости от своих целей.

В связи с чем показатели операционных расходов, скидки на уторговывание и ставки капитализации для оцениваемого объекта приняты на уровне средних величин по офисным и торговым объектам.

Операционные расходы

Величина операционных расходов в Москве согласно данным справочника рыночных данных для оценки и консалтинга (СРД-20 за май 2017 года под редакцией Е. Е. Яскевича) представлена в таблице ниже.

Таблица 4-5 Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м/год с НДС

Показатель	Класс А	Класс В	Класс С
Офисные помещения:			
Операционные расходы	7 180	5 412	3 890

[6] Источник информации: https://statrielt.ru

Показатель	Класс А	Класс В	Класс С
Эксплуатационные расходы	4 508	3 690	2 576
Торговые помещения			
Операционные расходы	7 812	6 890	5 095
Эксплуатационные расходы	5 908	4 480	3 405

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.

Коммунальные услуги могут составлять около 30% от эксплуатационных расходов.

Скидки на уторговывание

В ходе интервью с представителями правообладателей коммерческих помещений свободного назначения выяснено, что продавцы готовы идти на небольшое снижение цен или на, так называемую, скидку на торг. Однако, данная величина, как правило, не превышает 1 млн. руб. при выставляемой цене продажи 15-20 млн. руб. за помещение.

На основании статистических данных информационного портала «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1098-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda), средняя величина скидки для торговых и офисных помещений равна 6%

Рисунок 4-23 Статистические данные информационного портала «Статриелт»

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1	**Торговых помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	**0,94**
2	**Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	**0,94**
3	**Складских помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,97	**0,93**
4	**Производственных помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергомощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,98	**0,92**
5	**Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,82	0,93	**0,87**
6	**Сооружений с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,76	0,89	**0,82**
7	**Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке** - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энергомощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,79	0,92	**0,85**

Следует отметить, что в соответствии с аналитическими данными информационного портала «Сатриелт», величина скидки на торг при аренде коммерческих помещений составляет не более 4%. Однако, в ходе интервью с представителями правообладателей, предлагающих в аренду коммерческие помещения на 1 этажах жилых домов, выяснено, что на торг они практически не

идут, условия аренды обсуждаются индивидуально при личной встрече и скидки предоставляются в исключительных случаях. Таким образом, можно говорить о том, что скидка на торг на рынке аренды ПСН минимальна и близка к нулю.

По данным Сборника Сборника рыночных корректировок СРД-20 за май 2017 года под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017 г., стр. 17, корректировки на торг для г. Москвы при продаже составляют для торговых и офисных помещений 12% и 11% соответственно.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9–13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8 -9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)

Как видно из предоставленной таблицы, также представлены корректировки на торг при аренде торговых и офисных помещений (8%). Это связано с тем, что некоторые коммерческие помещения торгового и офисного назначения предлагаются по ставкам существенно превышающим рыночные значения (завышенные ожидания арендодателей).

Ставка капитализации

Ставки капитализации широко представлены на сайте информационного портала «Статриелт» по состоянию на 01.07.2017 года[7]:

Таблица 4-24 Ставки капитализации

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,08	**0,11**	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	**0,11**	0,13
Складские помещения и здания	0,11	**0,15**	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	**0,18**	0,22

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений

Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения в рублях уменьшилась на 7% и составила 164 450 руб./кв. м. Курс доллара в июне возрос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились на 5%, составив 2 840 $/кв. м.

Снижение цен в центре города на фоне роста за последние 12 месяцев может свидетельствовать о некоторой коррекции цен. Спрос на помещения в пределах

[7] Источник информации: https://statrielt.ru/

Садового Кольца остается на высоком уровне, в то время как по помещениям за пределами центра спрос постепенно снижается.

Средневзвешенная цена по помещениям формата street-retail уменьшилась на 3% и составила 277 411 руб./кв.м. Снижение произошло в т.ч. в связи с выходом в июне большого и дешевого объекта на ул. Уржумской (700 кв.м, 158 277 кв.м).

Средневзвешенная цена по офисным объектам в центре снизилась на 11% и составила 409 934 руб./кв. м, при этом цены по старым объектам снизились на 1%. Снижение цен было обусловлено изменением структуры предложения - окончанием экспонирования большого и дорогого объекта на ул. Б.Якиманка (11 565 кв.м, 702 480 руб./кв.м) и выходом на рынок в июне дешевого объекта на ул.Б.Бронной (4 556 кв.м, 203 679 руб./кв.м).

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в июне снизилась на 9% и составила 160 084 руб./кв.м. Снижение цен во многом было связано с выходом на рынок ряда больших и дешевых объектов - на Ленинградском пр. (15 036 кв.м, 66 507 руб./кв.м), Полимерной ул.(20 700 кв.м, 66 070 руб./кв.м), Варшавском ш. (22 000 кв.м, 101 000 руб./кв.м) и Сколковском ш. (27 500 кв.м, 101 000 руб./кв.м).

Таблица 4-25 Показатели рынка г. Москвы в июне 2017 года[8]

Рынок в целом

Все сегменты	Количество	Общая стоимость, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средневзвешенная цена, ₽/кв. м
Значение	1 272	284 277	1 729	1,36	164 450
К маю 2017	▲ +3%	▲ +4%	▲ +12%	▲ +9%	▼ -7%
К июню 2016	▲ +24%	▲ +16%	▲ +36%	▲ +10%	▼ -14%

На развитие московского рынка встроенно-пристроенных помещений, помимо неблагоприятной политико-экономической ситуации, оказывают влияние такие факторы, как ввод в эксплуатацию значительных объемов площадей и различные административно-законодательные инициативы.

Анализ фактических данных об арендных ставках на коммерческие помещения

Торговые помещения

В июне 2017 г. на рынке экспонировалось 706 объектов общей площадью 210 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов уменьшилось на 4%, а общая площадь – на 11%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 58 объектов общей площадью 15 тыс. кв. м, что выше показателя мая на 12% по количеству и на 17% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 16% и составила 54 271 руб./кв. м/год. Снижение арендной ставки произошло за счет окончания экспонирования в мае ряда таких дорогих объектов как на Сытинский пер. (81 кв.м, 103 700 руб./кв.м/год), Богословский пер. (124 кв.м,

[8] Источник: данные сайта www.rrg.ru

110 000 руб./кв.м/год), ул.Арбат (200 кв.м, 117 000 руб./кв.м/год), ул.Б.Никитская (137 кв.м, 122 182 руб./кв.м/год) и Б.Бронная ул. (154 кв.м, 124 433 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в июне 2017 г. снизилось на 5%, а их общая площадь – на 12%. Объем предложения составил 648 объектов общей площадью 196 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц выросла на 2% и составила 28 968 руб./кв.м/год, при этом доля помещений, сдаваемых по ставкам выше 30 000 руб./кв.м/год, выросла с 31 до 33%.

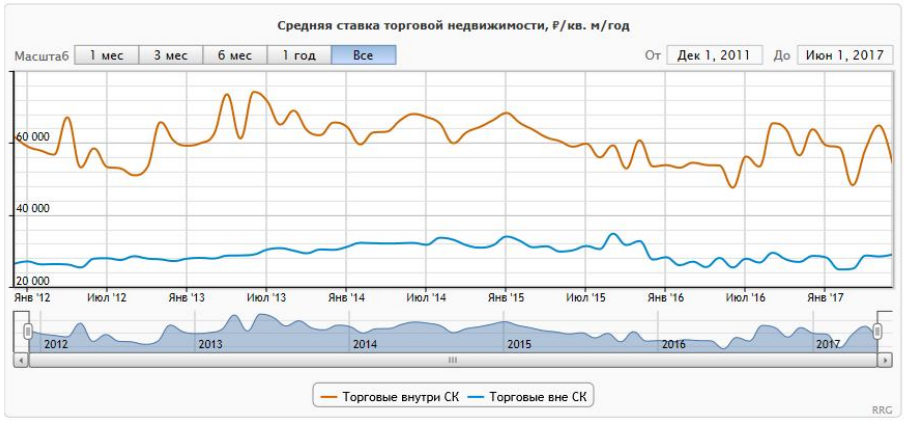
Таблица 4-26 Данные о динамике ставок аренды за торговые помещения в июне 2017 года[9]

Торговые помещения внутри Садового Кольца

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	58	712	14,647	0,253	54 271
К маю 2017	▲ +12%	▲ +1%	▲ +17%	▲ +5%	▼ -16%
К июню 2016	▲ +5%	▲ +23%	0%	▼ -5%	▲ +14%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	648	4 782	195,728	0,302	28 968
К маю 2017	▼ -5%	▼ -7%	▼ -12%	▼ -7%	▲ +2%
К июню 2016	▲ +18%	▲ +35%	▲ +19%	0%	▲ +14%



Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в июне 2017 г. по количеству и по общей площади снизился на 8%. Всего экспонировалось 259 объектов площадью 65 тыс. кв. м, из них 20 объектов предлагалось в центре и 239 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 5%, а по общей площади вырос на 37%. Средняя ставка аренды снизилась на 22% и составила 63 889 руб./кв. м/год, что произошло, в частности, за счет ухода с рынка ряда дорогих объектов: Козихинский пер. (100 кв.м, 95 800 руб./кв.м), Сытинский пер. (81 кв.м, 103 700 руб./кв.м/год), ул. Арбат (200 кв.м, 117 000 руб./кв.м/год), ул.Б.Никитская (137 кв.м, 122 182 руб./кв.м/год), ул.Б.Бронная (154 кв.м, 124 433 руб./кв.м/год).

[9] Источник: данные сайта www.rrg.ru

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 10%. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 33 528 руб./кв.м/год.

Таблица 4-27 Данные о динамике ставок аренды за торговые помещения формата street retail в июне 2017 года[10]

Street-retail внутри Садового Кольца

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	20	284	4,956	0,248	63 889
К маю 2017	▼ -5%	▼ -6%	▲ +37%	▲ +44%	▼ -22%
К июню 2016	▼ -26%	▲ +4%	▼ -10%	▲ +21%	▲ +14%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	239	1 717	60,199	0,252	33 528
К маю 2017	▼ -8%	▼ -7%	▼ -10%	▼ -2%	▲ +1%
К июню 2016	▲ +20%	▲ +38%	▲ +19%	▼ -1%	▲ +19%

Офисные помещения

В июне 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 13%, а по общей площади на 19% и составил 2 151 объект общей площадью 972 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 19%, а их общая площадь –на 25%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 24 980 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 12%, а по общей площади – на 19%. Средняя ставка выросла на 2% и составила 16 024 руб./кв.м/год, при этом доля помещений, сдаваемых по ставкам выше 15 000 руб./кв.м/год, выросла с 43 до 45%.

Незначительность снижения ставок по офисной недвижимости как в центре, так и за его пределами свидетельствует о снижении деловой активности.

[10] Источник: данные сайта www.rrg.ru

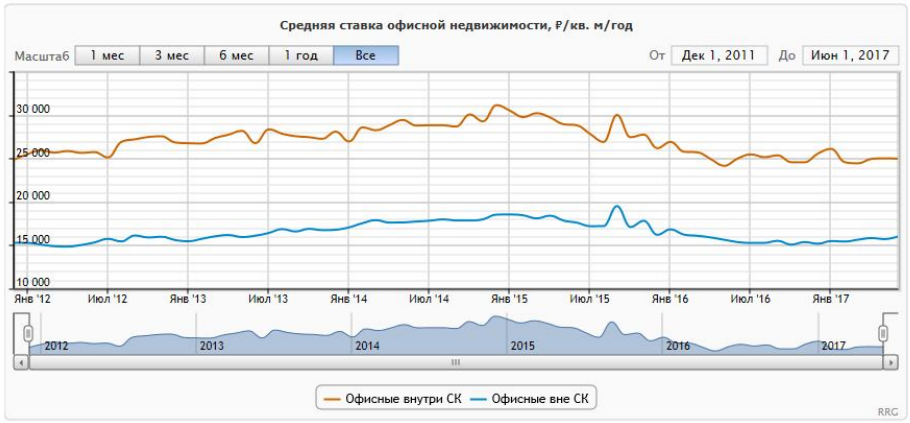
Таблица 4-28 Данные о динамике ставок аренды за офисные помещения в июне 2017 года[11]

Офисные помещения внутри Садового Кольца

Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	339	3 748	130,7	0,386	24 980
К маю 2017	▲ +19%	▲ +45%	▲ +25%	▲ +5%	-0%
К июню 2016	▲ +23%	▲ +4%	▼ -4%	▼ -22%	-0%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. ₽	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, ₽/кв. м/год
Значение	1 812	14 352	841,149	0,464	16 024
К маю 2017	▲ +12%	▲ +17%	▲ +19%	▲ +6%	▲ +2%
К июню 2016	▲ +21%	▲ +18%	▲ +14%	▼ -6%	▲ +4%



Тенденции и перспективы рынка

По мнению специалистов, в жилых проектах мелким частным инвесторам могут быть интересны помещения на первых этажах домов. Доходность подобных вложений, по оценке, может составлять около 9-10% годовых. Но инвестор должен учитывать, что объем инвестиций в нежилое помещение будет достаточной большой. Потребуются затраты на подведение дополнительных коммуникаций, вложения в ремонт. Надо учитывать и вероятные периоды прекращения арендного потока в связи с поиском арендаторов, а также достаточно высокие налоги на коммерческие помещения, высокие проценты по кредитам и много другое. Но даже с учетом всех этих затрат нежилое помещение для арендного бизнеса может быть выгодным, если речь идет об объектах с хорошим местоположением и с возможностью сделать отдельный вход. Выбор неподходящего помещения может поставить всю экономику вложений под сомнение. Например, основная масса нежилых помещений на первых этажах, которые сейчас в обязательном порядке проектируются девелоперами новых ЖК в спальных районах, спросом не пользуется и котируется низко. До 60% таких помещений в новых микрорайонах простаивает.

На рынке Новой Москвы потенциал у помещений подобного формата достаточно большой. Сегодня Новая Москва - это район развития, с точки зрения и жилой, и коммерческой невидимости, в котором количество людей будет увеличиваться с каждым годом. Спрос внутри района со временем будет огромным. Есть острая

[11] Источник: данные сайта www.rrg.ru

необходимость в том, чтобы в пешей доступности находился весь необходимый ассортимент товаров и услуг, которым люди будут пользоваться.

4.6. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В течении последних лет изменений на рынке земельных участков Москвы и Подмосковья не было. Динамика отмечена только для отдельных сегментов. Несмотря на кризис, инвесторы продолжают рассматривать этот сегмент рынка как выгодное капиталовложение.

Вопрос покупки свободных земельных участков в Москве остается важным, несмотря на кризис. Активность по приобретению земель остается за региональными застройщиками, например, из Екатеринбурга, Тюмени, Ижевска и т.д. Их в первую очередь привлекает конечная прибыль, поскольку в Москве она выше, чем в регионах. Проблему нехватки свободных земель решил и законопроект о расширении территории, подписанный еще в 2011 году. Основой закона было присоединение в Москве более 150 га земель. Эксперты уверены, что еще в течение нескольких лет проблемы нехватки земель в Москве не будет. Единственная проблема присоединения новых земель связана с экологией. Дело в том, что 39% земли относятся к категории лесного фонда. Новые неосвоенные территории планируется выделить под государственную постройку и жилищное строительство. Планируется, что освоенная территория предоставит жилье и рабочие места более чем для 2 млн жителей, так что проблемы экологии отодвигаются на второй план.

Таблица 4-6 Общий объём свободных земель Москвы и области по округам

	Площадь (га)
Центральный	6 617,55
Северо-Восточный	10 188,30
Восточный	15 483,55
Юго-Восточный	11 755,97
Южный	13 177,29
Юго-Западный	11 136,22
Западный	15 303,43
Северо-Западный	9 328,10
Северный	11 372,6
Зеленоградский	3 719,99
ИТОГО:	108 083,00

Источник: regionrealty.ru

Данная статистика учитывает только ту землю, которая в соответствии с земельным законом имеет статус федеральной собственности или собственности субъектов РФ.

Состояние земельного рынка Подмосковья характеризуется ростом его многообразия. К продаже предлагаются, как отдельные участки, так и целые массивы, предназначенные для осуществления инвестиционных проектов.

Площадь земель, находящихся в ведении Московской области, равняется 4 500 000 га. Из них 500 000 га приходится на территорию поселений, 1 800 000 га – на лесные угодья, 1 700 000 – на земельные территории сельскохозяйственного назначения, остальное приходится на территории, отведенные под промышленные объекты, коммуникации и тому подобное. На продажу выставляются, как правило, земли поселений и земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного назначения, в пропорции 7 к 1. В зависимости от характера пользования:

- 11% продаваемых участков относятся к сельскохозяйственным землям,
- 83,3% – земля для индивидуального жилого строительства,
- 6% – под коммерческие объекты,
- 2% – под многоэтажное строительство,
- 0,6% – под рекреационные объекты.[12]

Земельные участки под коммерческую застройку

Предложение

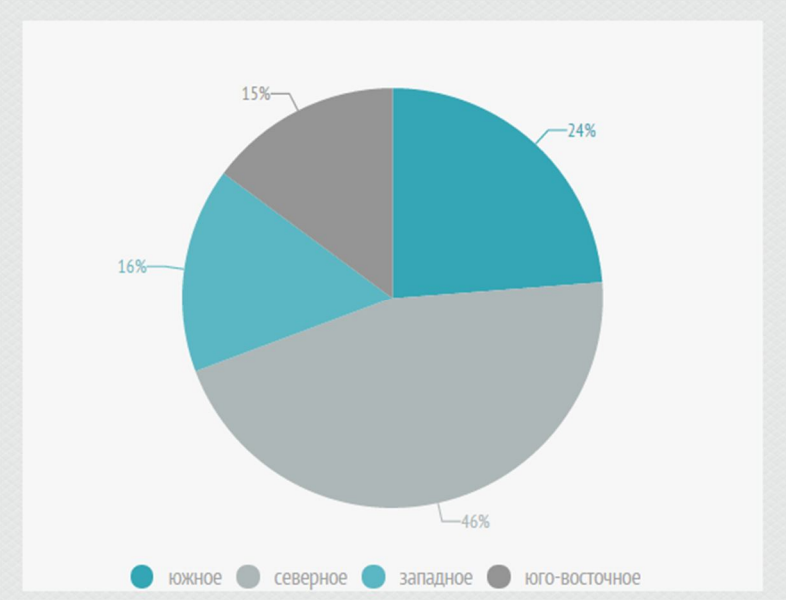
59% свободных участков предлагается на линии прохождения основных трасс. В эти же районы и распространяется спрос. Еще недавно половина предложений отдавалась участкам, удаленным максимум на 15 км от МКАД. Но сегодня их не осталось, поэтому предложения ориентируются на участки, удавленные максимум на 30 км от МКАД.

Предложение напрямую зависит от спроса. Поскольку люди ориентируются на приобретение земли с оформленными документами, например, проведенным межеванием и проложенными коммуникациями, то и предложения соответствуют этим критериям. Но по сравнению с землями сельскохозяйственного назначения, коммерческая земля продается менее активно, даже с соблюдением законодательных норм по оформлению документов.

Объем предложения свободных земель по географическому положению в Московской области представлен на рисунке ниже.

[12] http://www.rwminvest.ru/pdf/569e379e49e6b.pdf

Рисунок 4-29 Объем предложений земель под коммерцию Московской области

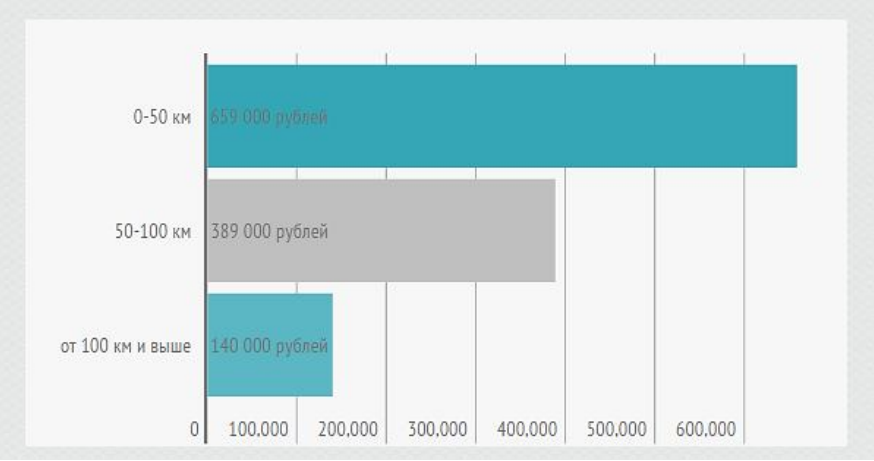


Источник: regionrealty.ru

Следовательно, наиболее перспективными районами для строительства коммерческих объектов можно считать северное и южное направление.

Стоимость земельных участков под размещение коммерческих объектов в зависимости от удаления от МКАД указана на рисунке ниже.

Рисунок 4-30 Стоимость земель под коммерцию в зависимости от удаления от МКАД



Источник: regionrealty.ru

Спрос

Еще в 2014 году на этот сегмент рынка отличался спросом, который сохраняется и по сей день. Показатель спроса на земли сельскохозяйственного назначения с осени 2014 года остаются высокими.

Территориально география спроса не изменилась. Инвесторы ориентируются на земли южного и северного Подмосковья. Также 29% показателя спроса установилось на территории Минского, Можайского, Новорижского шоссе. Но с каждым годом свободных площадей здесь становится меньше.

Востребованными остаются земли на восточной и юго-восточной части столицы. Это связано с плохой транспортной развязкой. Но для тех инвесторов, которые покупают землю для строительство АЗС, отсутствие транспортной развязки не важно. [13]

Прогнозы

Спросом все также будут пользоваться участки, представленные по наиболее выгодной стоимости, либо те, которые представляют пользу для инвестирования. Пока эту нишу все также занимают земли, которые при покупке имеют статус сельскохозяйственного назначения. В перспективе большинство инвесторов переводят сельхоз земли в категории, которые стоят в разы дороже, например, в коммерческие или промышленные.

Ниже в таблице приведены основные ценообразующие факторы, влияющие на удельную стоимость земельных участков, сопоставимых с Объектом оценки по коммерческой привлекательности местоположения, площади и характеру предполагаемого использования, область варьирования которых определена в соответствии с результатами консультаций с экспертами рынка недвижимости:

Таблица 4-7 Информация по ценообразующим факторам, влияющим на стоимость земельных участков, сопоставимых с Объектом оценки

Поправка	Диапазон варьирования
Местоположение (удаленность от МКАД)	0-50%
Транспортная доступность	0-20%
Окружение	0-30%
Площадь земельного участка	0-30%
Инженерная обеспеченность	0-20%

Источник: Colliers International

[13] https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/#commerce2015

4.7. АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО РЫНКА

В таблице ниже представлены данные о предложениях на продажу зданий АБК, земельных участков, расположенных в Москве и в Московской области.

Таблица 4-8 Информация о нежилых зданиях, предлагаемых к продаже в окружении Объекта

Местоположение	Птичное, м. Саларьево, улица Школьная, 1к	Королев, Пионерская ул, 30А	Подольск, ул Свердлова, 13а
Удаленность от МКАД, км	29	8,3	25
Общая здания, кв. м	3 000	1 235	1 572
Доп. Информация	Частично панорамное остекление		
Время продажи (предложения)	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Наличие арендаторов	Нет (новое)	Да, универсам	Да, полностью
Этажность	3 + цоколь	3	3
Коммуникации	Все, ЭЭ 480 кВт, оптоволокно	Все	Все, 100 кВт
Наличие парковки	Да 75 м/м	Да	Да, 600 кв.м
Стоимость за 1 кв.м.	**56 667р.**	**86 224р.**	**93 263р.**
Общая стоимость, руб., без учета НДС	170 000 000	101 662 479	146 610 169
Источник информации	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-ptichnoe-shkolnaya-ulica-155866052/#jumpmap	https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/g._korolev_pionerskaya_30a_-_1_376_kv.m._prodazha_1152300901	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1572_m_785599995
Контактный телефон	частное объявление, тел. +7(905)517-85-17	частное объявление, тел. +7(495) 989-98-69	Частное объявление, тел. +7(929) 570-29-09

Местоположение	Московская область, Щёлково, г. Щелково ул.Сиреневая 16А	Красногорский район, Красногорск, Райцентр мкр, ул. Циолковского, 6	Южное Бутово, Чечерский проезд, 8
Удаленность от МКАД, км	20,0	3	7
Общая здания, кв. м	999	953	1 050
Доп. Информация	+ пристройка (тёплый ангар) сдан в аренду	возможно расширение площади здания на 1000 кв.м.	
Время продажи (предложения)	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Наличие арендаторов	Да, 1 этаж	Да, 1 этаж	Да, 1 этаж
Этажность	2 + подвал	3	2 + подвал
Коммуникации	Все, 110 кВт	Все	Все
Наличие парковки	Да	Да	Нет (свободная парковка)
Стоимость за 1 кв.м.	**67 067р.**	**89 192р.**	**133 172р.**
Общая стоимость, руб., без учета НДС	67 000 000	85 000 000	139 830 508
Источник информации	https://www.avito.ru/schelkovo/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1677_m_857267246	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/144289844/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156715873/
Контактный телефон	+7 (977) 297-88-52	Частное объявление, тел. +7(926) 716-56-69	+7 495 740-39-44

Источник: Исследования Оценщика

В результате проведенного исследования Оценщик выявил, что нежилые здание небольшой площади предлагаются по ценам от 56 700 руб./кв. м до 133 000 руб./кв. м без учета НДС. Цены предложения зависят от местоположения Объекта, наличия в окружении жилых массивов, доступность Объекта личным и общественным транспортом, интенсивности человекопотоков вблизи объекта. В меньшей степени на цены оказывает влияние площадь здания.

Таблица 4-9 Информация о земельных участках, предлагаемых к продаже в окружении Объекта

Адрес	Одинцово, улица Маковского, д. 33	Одинцово, Красногорское шоссе, д. 18	Одинцово, Интернациональная улица, д. 2
Расстояние до МКАД, км.	**10**	**10**	**10**
Источник (ссылка на объявление)	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-ulica-makovskogo-153320815/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-krasnogorskoe-shosse-148706928/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-internacionalnaya-ulica-156459686/
Телефон (контактное лицо)	Алина, +7 (929) 540-61-21 +7 (926) 649-58-56	частное объявление, тел. +7(909) 968-82-48	Частное объявление, тел. +7 (916) 575-88-11
Назначение	Не установлено	Стоительство ТЦ	Строительство ТЦ
Коммуникации	ТУ	Все	ТУ
Вид права	собственность	аренда	2200 (собственность), 1500 (аренда для размещения парковки)
Обременения	нет	нет	нет
Объекты на территории	нет	Здание и хозпостройки (100 кв.м.)	Нет
Дополнительная информация	-	-	Имеется градостроительный план
Площадь, кв.м.	2 200	3 000	3 700
Стоимость, руб.	23 000 000	55 000 000	80 000 000
Стоимость р/кв.м.	**10 455р.**	**18 333р.**	**21 622р.**

Адрес	ш. Ильинское, 9 км., Горки-6	г. Троицк, Октябрьский проспект, напротив д. 13.	Одинцово, ул Полевая, д.5
Расстояние до МКАД, км.	**10**	**20**	**10**
Источник (ссылка на объявление)	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-gorki6-153426341/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1184617622	https://www.avito.ru/odintsovo/zemelnye_uchastki/uchastok_25.4_sot._promnaznacheniya_883995147
Телефон (контактное лицо)	частное объявление, тел. +7(925) 160-65-00	Частное объявление, тел. +7(953) 436-03-79	Алексей, +7 (925) 155-24-30
Назначение	Земли коммерческого назначения	Земли коммерческого назначения	Промышленные земли
Коммуникации	ТУ	ЭЭ, 50 кВт. Остальное - ТУ	ЭЭ, 35 кВт. Остальное - ТУ
Вид права	собственность	аренда	собственность
Обременения	нет	нет	нет
Объекты на территории	нет	нет	нет
Дополнительная информация	На территории охраняемого котеджного поселка	КН:50:54:020317:0012; есть проект ТЦ; возможность присоединить 15-20 соток	можно добавить ещё 23 сотки; сейчас сдаётся в аренду как стоянка (огорожен, заасфальтирован)
Площадь, кв.м.	4 000	2 500	2 540
Стоимость, руб.	56 000 000	25 000 000	27 500 000
Стоимость р/кв.м.	**14 000р.**	**10 000р.**	**10 827р.**

Источник: Исследования Оценщика

В результате проведенного исследования Оценщик выявил, что земельные участки для коммерческой застройки предлагаются по ценам от 10 000 руб./кв. м до 21 600 руб./кв. м без учета НДС. Цены предложения зависят от удаленности от МКАД, доступность Объекта личным и общественным транспортом. В меньшей степени на цены оказывает влияние площадь участка.

Таблица 4-10 Информация о коммерческих помещениях, предлагаемых в аренду в окружении Объекта

Адрес	Тип помещений	Общая площадь, кв.м	Условия предложения	Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в месяц без учета НДС, с учетом OPEX
Сосенское, м. Румянцево, улица Адмирала Корнилова, вл1	Помещение в торговом центре (1 этаж)	20	35 917 руб. за помещение в месяц с учетом НДС	**1 522**
Москва, Мосрентген, Калужское шоссе, 1-й км, 8В	Помещение в торговом центре (2 этаж)	60-1 200	12 000 руб./кв.м в год без учета НДС	**1 000**
ул. Александры Монаховой, д. 23	Встроенное торговое помещение (1 этаж)	86	16 740 руб./кв.м в год с учетом НДС	**1 182**
ул. Александры Монаховой, д. 98, к. 1	Встроенное торговое помещение (1 этаж)	95	17 053 руб./кв.м в год с учетом НДС	**1 204**
ЖК "Легенда №18", г. Москва, НАО, район Сосенское, пос.Коммунарка, участок 282Ю,18, ул. Ясная	встроенное нежилое помещение	79,2	14 000 руб./кв. м в год с учетом НДС	**989**
Южное Бутово, ул. Бартеневская, д. 55	Офисное помещение на 2 этаже	80	10 800 руб./кв. м в год с учетом НДС без учета КУ	**763**
ул. Адмирала Руднева, 4	Офисное помещение на 6 этаже	21,7	10 000 руб./кв. м в год без учета НДС без учета КУ	**850**
Калужское шоссе. 24 км, 1.с 1	Офисное помещение на 2 этаже	56	10 200 руб./кв. м в год с учетом НДС без учета КУ	**833**

Источник: Исследования Оценщика

В результате проведенного исследования Оценщик выявил, что коммерческие помещения в близлежащих торговых и офисных центрах предлагаются в аренду по ставкам 763-1 522 руб./кв.м в месяц без учета расходов на эксплуатацию и НДС. Ставки аренды коммерческих помещений зависят от расположения помещения в здании, относительно основных человекопотоков, объемно-планировочных решений, этажа, площади помещения и пр.

5. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

В соответствии с Заданием на оценку, в рамках данного Отчета определению подлежит рыночная и справедливая стоимость Объекта оценки.

Рыночная стоимость в Федеральном законе об оценочной деятельности (ст. 3) определяется следующим образом:

«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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Справедливая стоимость определялась на основании Указания ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г., в соответствии с которым стоимость активов инвестиционных фондов должна быть определена по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО №№ 1-3, 7 не содержат понятия справедливой стоимости.

Стандарт МСФО (IFRS) №13 (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) определяет справедливую стоимость как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Организация должна оценивать справедливую стоимость актива или обязательства, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив или данное обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива принимает во внимание способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается во внимание такое использование актива, которое является физически возможным, юридически допустимым и финансово осуществимым, как изложено ниже:

- Физически возможное использование определяется с учетом физических характеристик актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, местонахождение или размер объекта недвижимости).
- Юридически допустимое использование определяется с учетом любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка приняли бы во внимание при установлении цены на этот актив (например, правила зонирования, применимые к объекту недвижимости).
- Финансово осуществимое использование определяется с учетом того, будет ли физически возможное и юридически допустимое использование актива генерировать достаточный доход или денежные потоки (принимая во внимание затраты на преобразование данного актива с целью такого его использования), чтобы обеспечить инвестиционную доходность, которую участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив, используемый указанным образом.

Согласно стандарту МСФО (IFRS) №13 (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Согласно ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки рыночной стоимости, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Согласно стандарту МСФО (IFRS) №13 организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или несколькими из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы

справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны в максимальной степени использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и сводить к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Согласно ФСО №1, обязательному при осуществлении оценочной деятельности, основными подходами, используемыми при проведении оценки рыночной стоимости, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Таким образом, по ряду основных признаков, определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) №13 соответствует определению рыночной стоимости согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135, а также ФСО №№ 1-3, 7, т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Проведение оценки включает следующие этапы (ФСО №1, п. 23):

Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

Идентификация оцениваемого актива. Определение цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки и связанные с этим ограничения, имущественных прав на оцениваемый актив, вида стоимости. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

Местоположение, состав и техническое состояние недвижимого имущества. Количественные и качественные характеристики объекта оценки. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Согласно ФСО №1 (п. 24), «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.».

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

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

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, приводится заключение о стоимости.

Составление отчета об оценке

Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно ФСО № 7 (п. 23), 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.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Физическая осуществимость: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования объекта недвижимости.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования объекта недвижимости, которые не противоречат распоряжениям о зонировании земельного участка объекта недвижимости, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу объекта недвижимости.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или при котором объект будет иметь максимальную текущую стоимость.

Анализ земельного участка как условно свободного

Гипотетически, с точки зрения физической осуществимости, Объект оценки обладает конфигурацией, пригодной для реализации коммерческих проектов: застройки жилой, промышленно-складской, офисной, гостиничной и торговой недвижимостью; не существует физических препятствий для реализации любой из этих функций. Таким образом, Оценщик заключает, что земельный участок может иметь любое коммерческое использование – офисное, торговое, производственное или складское, а также предназначаться под жилое строительство.

При анализе правомочности использования Оценщик использовал следующие документы (в хронологическом порядке):

1. Данные официального портала rosreestr.ru (см. рисунок 3-4).

1. По состоянию на дату оценки Заказчиком предоставлена запрашиваемая у него выписка из ЕГРН на земельный участок. В связи с этим, Оценщик предполагает, что правообладателем (собственником) земельного участка являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать», как указано выписке из ЕГРН №99/2017/26410388 от 29.08.2017 г.

2. (По состоянию на дату оценки Заказчиком предоставлена запрашиваемая у него выписка из ЕГРН на здание. В связи с этим, Оценщик предполагает, что правообладателем (собственником) здания являются Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать», как указано выписке из ЕГРН №№99/2017/26293691 от 29.08.2017 г.

В соответствии с вышеприведенным источником информации №1 правомочным использованием Объекта оценки является его использование для размещения административных объектов.

Таким образом, единственно возможным использованием земельного участка, входящего в состав Объекта оценки по состоянию на **01.09.2017 г.** является его использование для размещения административных объектов.

Таким образом, Оценщик приходит к выводу, что **на дату оценки 01.09.2017 г.** единственно возможным юридически правомочным использованием земельного участка как условно свободного является размещение на нем административных объектов.

Поскольку предыдущим анализом Оценщиком установлено единственно возможное юридически правомочное использование условно свободного земельного участка на дату оценки, проведение анализа финансовой осуществимости не предоставит Оценщику никакой дополнительной информации, способной повлиять на величину стоимости земельного участка.

Анализ земельного участка с улучшениями

При выборе варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта (здания с относящимся к нему земельным участком) Оценщиком учитывалось локальное местоположение, количественные и качественные характеристики здания, представленные в соответствующих разделах настоящего отчета (см. разд. «Описание объекта оценки»).

Юридическая разрешенность

Оцениваемый объект относится к объектам нежилого фонда. Его использование как жилого юридически запрещено, так как он не отвечают требованиям, которые предъявляются к жилым помещениям (согласно данным «СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, а также данным «СП 55.13330.2011 Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001).

Основными коммерческими функциями при использовании нежилых зданий (административно-бытовых корпусов, расположенных в малоэтажных жилых комплексах), являются:

- торговая функция (в т.ч. помещения для сферы услуг);
- офисная функция.

Таким образом, использование оцениваемого объекта (здания с относящимся к нему земельным участком) в качестве жилых и производственных юридически не допустимо, а в качестве торговых и офисных объектов юридически не запрещено.

Физическая возможность

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого объекта (местоположение, площадь, форма и т.д.). Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме нежилого помещения. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

По данным визуального осмотра и анализа документации, предоставленной Заказчиком, физически возможными являются любые юридически допустимые варианты использования объектов – торговое, офисное.

Таким образом, юридически допустимые варианты использования оцениваемого объекта (здания с относящимся к нему земельным участком) являются физически реализуемыми.

Финансовая оправданность

На данном этапе анализируются физически реализуемые и юридически допустимые варианты использования объекта оценки с целью определения тех, которые способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты.

Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию и давать положительный доход, рассматриваются как финансово оправданные.

Варианты использования объекта – торговое и офисное.

В связи с тем, что потенциальные доходы при сдаче объектов в аренду превышают прогнозируемые эксплуатационные затраты, а также учитывая существующий спрос на аренду объектов коммерческого назначения у Оценщика нет оснований ставить под сомнение финансовую оправданность при следующих видах использования: торговое, офисное.

Вывод: варианты использования под торговую и офисную функции являются финансово оправданными.

Максимальная продуктивность

При анализе критерия максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения объекта, а также другие, факторы,

влияющие на стоимость объекта в зависимости от функционального назначения, которые перечислены ниже.

Для объектов торгового использования традиционно важными являются такие факторы, как:

- высокая/средняя плотность пешеходных потоков в непосредственной близости от объекта;
- расположение на первом (максимум на втором) этаже;
- наличие отдельного входа с улицы;
- свободный доступ;
- планировка и площадь, характерные для торгового использования (торговый зал плюс подсобные помещения);
- наличие витринных окон.

Для объектов офисного использования традиционно важными являются такие факторы, как:

- месторасположение объекта (близость к центру города или деловым зонам, благоприятное окружение, развитость социальной инфраструктуры);
- транспортная доступность объекта;
- занимаемый этаж;
- тип и состояние внутренней отделки;
- техническое оснащение (оснащение качественным электротехническим, санитарно-техническим, вентиляционным, пожарно-техническим и охранным оборудованием);
- хорошие условия инсоляции.

При анализе вариантов использования оцениваемого объекта Оценщиком отмечены следующие существенные факторы:

- нежилые помещения, пригодные для сдачи в аренду, расположены на 1 и 2 этаже здания, на 3-м этаже расположены технические помещения;
- помещения, занимаемые супермаркетом, имеют отдельный вход с улицы, остальные помещения не имеют отдельного входа;
- нежилые помещения сдаются в состоянии «с отделкой»);
- местоположение является выгодным для размещения объектов коммерческого назначения;
- рассматриваемый квартал жилой застройки располагается на некотором удалении от крупной транспортной магистрали города - Калужского шоссе и характеризуется наличием на территории только второстепенных дорог, внутриквартальных проездов и т.п.

Оцениваемые помещения обладают как торговым, так и офисным потенциалом и спроектированы так, что помещения могут быть реализованы, как под офисную, так и под торговую функции.

С точки зрения коммерческого потенциала (более высокие ставки аренды), помещения, расположенные на 1 этаже здания целесообразно использовать под торговую функцию. Помещения, расположенные на 2-м этаже здания, могут быть использованы как под торговую, так и под офисную функцию, так как ставки аренды с данном случае сопоставимы.

Учитывая характеристики местоположения, ближайшего окружения, индивидуальных характеристик, а также рыночной конъюнктуры оцениваемых помещений, Оценщик пришел к заключению, что объект (административно-бытовой корпус) нельзя позиционировать исключительно как торговый или офисный объект. Таким образом, оцениваемый объект (административно-бытовой корпус) следует позиционировать в качестве помещений свободного назначения (ПСН), которые являются промежуточным вариантом между объектами офисного и торгового назначения. Данный вариант использования отвечает критерию максимальной эффективности.

Вывод: наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта (административно-бытового корпуса) является его использование в качестве нежилого здания, включающего в себя помещения свободного назначения (ПСН).

7. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

7.1. ОБЩИЕ ПОДХОДЫ

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной (справедливой) стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного (рыночного) и доходного. При оценке объекта могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, соответствия объекта оценки наиболее типичному виду его использования и других факторов.

Рыночная стоимость объекта в первую очередь должна определяться по результатам того подхода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Например, объекты недвижимости, которые служат для получения дохода, продаются по цене равной капитализированной стоимости будущих доходов, в таком случае логично отдать приоритет доходному подходу. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке недвижимости.

Рыночную стоимость имеют те объекты недвижимости, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени - **принцип полезности**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей - **принцип спроса и предложения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности - **принцип замещения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от объекта недвижимости за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к объекту недвижимости для предпринимательской деятельности - **принцип ожидания**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату - **принцип изменения**.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на объект недвижимости, разделения имущественных прав на объект недвижимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов - **принцип внешнего влияния**.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1, п. 15).

Доходный подход основан на определении стоимости объекта путем капитализации или дисконтирования денежных потоков, ожидаемых от владения собственностью.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (ФСО №7, п. 23).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (ФСО №1, п. 12).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (ФСО №7, п. 22).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1, п. 18).

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

Затратный подход основан на предположении, что участники рынка соотносят стоимость с затратами. В данном случае стоимостью объекта оценки будет являться сумма стоимости земли и стоимости строительства, воспроизводящего или заменяющего объект, за минусом сумм накопленного износа различных видов.

Согласно ФСО №7, п. 24:

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

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

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального

назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

7.2. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате применения разных подходов Оценщик получает несколько ориентиров рыночной стоимости, на основании которых делает итоговое заключение о величине рыночной стоимости объекта оценки. Наиболее часто при согласовании результатов применяется аппарат математического взвешивания. При этом веса назначаются экспертно с учетом:

- Цели оценки;
- Вида оцениваемого имущества;
- Достоверности данных, использованных при расчетах;
- Других факторов.

7.3. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФСО № 1 (раздел V, п.24) предписывает, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Общие понятия оценки», п. 7) «Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости применяются три классических подхода: доходный, сравнительный и затратный.

Согласно Заданию на оценку, объектом оценки является право собственности на здание с относящимся к нему земельным участком, расположенное по адресу: г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1, с кадастровыми номерами 77:17:0120114:294, 77:17:0120114:894.

7.4. ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

В основе **затратного подхода** лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость, прибыль предпринимателя и износ, а также стоимость земли. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов с незначительным износом, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Оценщик счел нецелесообразным использование затратного подхода при оценке рыночной стоимости Объекта по следующим основным причинам:

1. с точки зрения Оценщика, инвестиционной мотивацией, определяющей уровень цен на объекты, сопоставимые с объектом оценки по классу и местоположению, является информация по совершенным сделкам с аналогичными объектами, уровень достижимых доходов от таких объектов, но не затраты, связанные с их строительством.

2. уровень цен и достижимых доходов от объекта, в свою очередь, определяется (кроме класса здания и его местоположения) удобством доступа, профессионализмом управляющей компании и другими факторами, также не связанными с величиной понесенных строительных затрат.

3. рынок свободных земельных участков, как первичный, так и вторичный, в Москве развит слабо. Замещение существующего объекта новым может быть рассмотрено только гипотетически.

По указанным причинам результат, полученный с помощью затратного подхода, не будет адекватно отражать рыночную стоимость Объекта и присвоенный вследствие этого данному подходу маленький вес не окажет значимого влияния на итоговую (полученную при согласовании) величину рыночной стоимости Объекта.

На основании вышеизложенного Оценщик счел возможным отказаться от применения Затратного подхода в рамках настоящего отчета.

Таким образом, затратный подход при определении стоимости Объекта не использовался.

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. Учитывая достаточную развитость сегмента рынка недвижимости, к которой относятся оцениваемые объекты (нежилые здание торгово-офисного назначения небольшой площади с относящимися к ним земельными участками), было принято решение использовать сравнительный подход в рамках оценки рыночной стоимости объекта.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект

оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Рынок аренды коммерческих помещений г. Москвы достаточно развит, что позволит спрогнозировать доходы и расходы от аренды нежилых помещений. Оценщиком было принято решение о применении доходного подхода в рамках оценки рыночной стоимости объектов.

Таким образом, Оценщик пришел к обоснованному выводу, что при оценке рыночной стоимости объекта (здания с относящимся к нему земельным участком) будут использованы сравнительный и доходный подходы.

Как было отмечено ранее, по ряду основных признаков, определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) №13 соответствует определению рыночной стоимости согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135, а также ФСО №№ 1-3, 7, т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Исходные данные для расчетов, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах отчета.

8. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

8.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В настоящем разделе определяется стоимость земельного участка (как условно незастроенного), относящегося к Объекту оценки.

Обзор общепринятых подходов к оценке рыночной стоимости земельных участков[14]

В рамках **сравнительного подхода** используют следующие методы:

- ***метод сравнения продаж*** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющихся аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).
- ***метод распределения*** (используется для застроенных участков) - анализируя цены на строения, проданные с землей, оценивают наиболее вероятные затраты на строительство и затраты на приобретение свободной земли. Далее выводят обобщенные соотношения между стоимостью строений и стоимостью земли, характерные для определенных типов застройки.
- ***метод выделения*** (используется для застроенных участков) - при отсутствии информации о продажах свободных участков анализируют сделки с однотипными зданиями, проданными вместе с землей, и получают стоимость земли как разницу между ценой и затратами на строительство с учетом износа зданий.

В рамках **доходного подхода** используют следующие методы:

- ***метод предполагаемого использования*** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования участка способом, приносящим доход. Доходный подход оценки стоимости недвижимости основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, это имущество может принести своему владельцу. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на

[14] В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р

сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) или от продажи.

- ***метод капитализации земельной ренты*** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. В соответствии с данным методом, стоимость земли представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты. Однако в силу того, что процесс использования земельного участка не ограничен во времени и участок не изнашивается и не убывает, его стоимость может быть получена путем прямой капитализации годовой ренты по рыночной ставке капитализации.
- ***метод остатка для земли*** применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка ОКС, приносящими доход. При этом метод предполагает расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на ОКС.

Элементы **затратного подхода** в части расчета стоимости воспроизводства или замещения объекта капитального строительства (ОКС) земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Возможность применения различных методов к оценке земельных участков

Метод сравнения продаж может быть использован при расчете рыночной стоимости Объекта, поскольку была получена информация о предложениях сравнимых земельных участков в г. Москве и в Московской области.

Методы выделения и распределения не могут быть использованы, поскольку данные методы применяются для оценки стоимости земельных участков с ОКС.

Метод капитализации земельной ренты не может быть использован из-за отсутствия данных о величине рыночных ставок на аренду земли.

Методы остатка и предполагаемого использования не применялись к оценке земельного участка, поскольку они являются более чувствительным к колебаниям входных параметров.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка была определена исключительно **методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода при мотивированном отказе от доходного и затратного подходов.**

Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости,

которые были недавно проданы или включены в листинг на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи или ценах предложения объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наиболее эффективное использование.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, а также о предложениях на продажу объектов, которые сопоставимы с оцениваемым объектом;
- Выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик Объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

При расчете стоимости объекта сравнительным подходом специалист оперирует следующими терминами.

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

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такие показатели как руб./кв. м, руб./гостиничный номер, руб./машино-место и т.д.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость, например, следующие факторы (ФСО №7б п. 22е):

- права собственности на недвижимость, передаваемые по сделке;
- условия финансирования сделки;
- условия проведения сделки;
- состояние рынка во время сделки;

- месторасположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с объектом.

Список факторов, определяющих стоимость Объекта оценки приведен в Приложении 4 к Отчету.

Корректировка представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Согласно требованиям ФСО №7, при применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. Величина вклада каждой корректировки оценивалась Оценщиком отдельно, согласно мнению Оценщика и Экспертов, принимавших участие в написании Отчета, а также, согласно справочным данным. Обоснования величин корректировок приведены далее в тексте Отчета.

Расчет стоимости земельного участка

В целях расчета рыночной стоимости Объекта методом сравнения продаж из имеющихся на дату проведения оценки предложений о продаже участков были подобраны объекты, соответствующие специфическим критериям:

- расположение земельного участка в Москве или Московской области;
- Расстояние от МКАД не более 30 км;
- Расположение земельного участка в пределах населенного пункта;
- разрешенное использование земельного участка – для размещения нежилых зданий коммерческого назначения;
- вид права – собственность или аренда.

Оценщику удалось найти всего несколько предложений на продажу объектов, которые могут рассматриваться как объекты-аналоги (далее Аналоги) Объекта. Копии данных об Аналогах, взятых из сети Интернет, приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету. Описание Аналогов, приведено ниже.

При выборе объектов-аналогов Оценщик подбирал объекты, максимально сопоставимые с оцениваемым объектом, для минимизации количества корректировок. На дату оценки Оценщиком было подобрано 4 объекта-аналога, сопоставимых по ценообразующим факторам, прежде всего по местоположению и

типу объекта (земельные участки сопоставимой площади, расположенные на удалении не более 30 км от МКАД, расположенные в пределах населенных пунктов). Оценщик посчитал приемлемым в рамках данного отчета использовать 4 объекта-аналога, руководствуясь принципом достаточности.

Информация по объектам-аналогам приведена в Приложении 2 к настоящему отчету. Информация в объявлениях по продаже содержит подробные сведения об объектах-аналогах, в том случае, если информации было недостаточно, Оценщик проводил интервьюирование по телефону представителей продавцов.

Выбор единицы сравнения

При расчете стоимости земельного участка в качестве единицы сравнения используется стоимость 1-го кв. м общей площади.

В таблице ниже представлен расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода. Подробное описание расчета приведено далее.

Таблица 8-1 Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

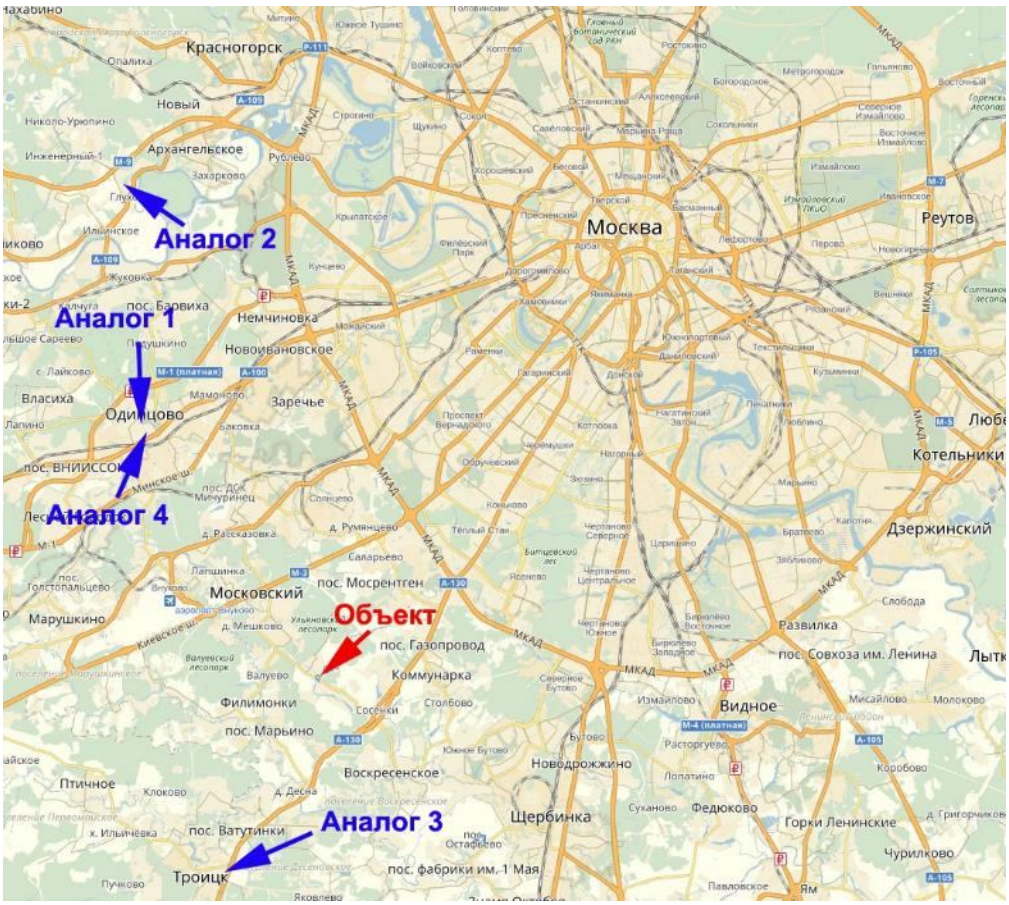
Параметры	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Москва, п. Сосенское, в районе д. Зименки	Одинцово, Красногорское шоссе, д. 18	ш. Ильинское, Горки-6	г. Троицк, Октябрьский проспект, напротив д. 13.	Одинцово, Интернациональная улица, д. 2
Передаваемые права	собственность	аренда	собственность	аренда	2200 (собственность), 1500 (аренда для размещения парковки)
Общая площадь, кв.м	2 718	3 000	4 000	2 500	3 700
Расстояние от МКАД, км	10	10	10	20	10
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения / сделки	дата оценки 01 сентября 2017 года	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Цена предложения, руб		**55 000 000**	**56 000 000**	**25 000 000**	**80 000 000**
Цена предложения, руб./кв.м		**18 333**	**14 000**	**10 000**	**21 622**
Источник:		http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-krasnogorskoe-shosse-148706928/	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-gorki6-153426341/	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1184617622	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-internacionalnaya-ulica-156459686/
		частное объявление, тел. +7(909) 968-82-48	частное объявление, тел. +7(925) 160-65-00	Частное объявление, тел. +7(953) 436-03-79	Частное объявление, тел. +7 (916) 575-88-11
Корректировки					
Цена предложения, руб./кв.м		**18 333**	**14 000**	**10 000**	**21 622**
Передаваемые права	собственность	аренда	собственность	аренда	2200 (собственность), 1500 (аренда для размещения парковки)
Корректировка на передаваемые права		21,9%	0,0%	21,9%	8,9%
Скорректированная цена, руб./кв.м		**22 348**	**14 000**	**12 190**	**23 539**
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Параметры	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв.м		**22 348**	**14 000**	**12 190**	**23 539**
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия сделки		-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		**19 667**	**12 320**	**10 727**	**20 715**
Дата предложения / сделки	01 сентября 2017 года	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Апрель 2017
Корректировка на дату предложения / сделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		**19 667**	**12 320**	**10 727**	**20 715**
Наличие построек, подлежащих сносу	нет	100 кв.м	нет	нет	нет
		130	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		**19 797**	**12 320**	**10 727**	**20 715**
Местоположение	г. Москва, п. Сосенское, в районе д. Зименки	Одинцово, Красногорское шоссе, д. 18	ш. Ильинское, Горки-6	г. Троицк, Октябрьский проспект, напротив д. 13.	Одинцово, Интернациональная улица, д. 2
Расстояние от МКАД, км	10	10	10	20	10
Корректировка на расстояние от МКАД	0,0%	0,0%	0,0%	28,6%	0,0%
Окружение объекта	малоэтажные жилые дома	жилые и коммерческие объекты, зеленая зона, Подушкинский лесопарк	малоэтажные жилые дома, объекты культурного наследия	жилые и коммерческие объекты, зеленая зона	жилые и коммерческие объекты, зеленая зона, близость ж/д вокзала и исторических памятников
Корректировка на окружение	0,0%	-15,0%	-15,0%	0,0%	-21,5%
Доступность личным и общественным транспортом	удовл.	отличная	удовл.	отличная	отличная
Корректировка на доступность личным и общественным транспортом	0%	-7,0%	0,0%	-7,0%	-7,0%
Обеспеченность инженерными коммуникациями	обеспечен	обеспечен	ТУ	ЭЭ, 50 кВт. Остальное - ТУ	обеспечен
Корректировка на обеспеченность коммуникациями	0,0%	0,0%	16,0%	8,0%	0,0%
Общая площадь, кв.м	2 718,0 1,64	3 000,0 1,70	4 000,0 1,80	2 500,0 1,64	3 700,0 1,75
Корректировка на площадь		3,7%	9,5%	0,0%	6,4%
Суммарная корректировка, %		**-18,3%**	**10,5%**	**29,6%**	**-22,1%**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		**16 166**	**13 608**	**13 897**	**16 137**
Ранг	4	1	1	1	1
Вес	1	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Итоговая стоимость земельного участка, руб./кв.м (НДСне облагается)	**14 952**				
Итоговая стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	**40 639 536**				

Местоположение объектов-аналогов и оцениваемого земельного участка представлено ниже на карте.

Рисунок 8-1 Местоположение оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов



При выводе стоимости Объекта методом сравнения продаж проводились корректировки. Значения корректировок получены Оценщиком:

- Из справочников расчетных данных (источники приведены в тексте);
- с помощью опроса Экспертов, список которых приведен в разделе 1.6 настоящего Отчета.

Корректировка на вид права. Права на Объект оценки – право собственности. Аналоги 1, 3 и частично 4 предлагаются к продаже на правах аренды. Аналог 2 предлагается к продаже на правах собственности. Корректировка на вид права определялась на основании данных справочника рыночных корректировок (СРК-2017) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 53) и составила (среднее значение для окраины г. Москвы по объектам торгового, офисного и сервисного назначения) 21,9% в сторону повышения. По Аналогу 4 корректировка рассчитывалась пропорционально доле участка, находящегося в аренде.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 (ноябрь 2012 г.)	СРД-12 (май 2013 г.)	СРД-13 (ноябрь 2013 г.)	СРД-14 (май 2014 г.)	СРД-15 (ноябрь 2014 г.)	СРД-16 (май 2015 г.)	СРД-17 (ноябрь 2015 г.)	СРК-2016, (март 2016 г.)	СРД-18 (май 2016 г.)	СРД-19 (ноябрь 2016 г.)	март 2017 г.
	Середина	Производственное		0,876							0,908		
	Окраина	Торговое			0,593							0,808	
	Окраина	Производственное	0,896			0,906	0,942	0,895	0,909	0,968		0,923	0,934
12	**Курск**												
	Середина	Офисное			0,752						0,808		
13	**Москва**												
	Центр	Торговое									0,590		0,612
	Центр	Офисное									0,482	0,654	
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534		0,676		
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816		0,643	0,702	
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708				0,754
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988	0,932	
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816	0,692	0,731	
	Окраина	Офисное					0,714				0,790	0,808	
	Окраина	Офисно-складское					0,856						0,905
	Окраина	Сервисное			0,712						0,766	0,804	

Корректировка на условия финансирования. При анализе учитывалось то, что по объектам сравнения условия финансирования типичные (отсутствие каких-либо скидок и льгот).

Корректировка на тип цены. Настоящие расчеты основаны на ценах предложений, доступных на открытом рынке. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают участки по более высоким ценам с возможностью предоставления большей скидки на торг. Таким образом, в текущих рыночных условиях, реальные цены сделок по продаже земельных участков, достижимые в процессе переговоров, могут быть ниже по сравнению с ценами предложений. Корректировка на тип цены определена на основании данных справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №20, май 2017 г.) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 17) и составила (в среднем) 12% в сторону понижения для земельных участков, расположенных в г. Москве и в Московской области

СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9–13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8 -9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	**6,3**	**8,7**	**7,6**	**11,1**	**7,5**	**10,6**	**8,5**	**12,1**	**11,0**
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	**5,4**	**10,2**	**7,5**	**11,6**	**7,4**	**11,4**	**9,0**	**12,2**	**13,1**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-10 (8,5)	12-14 (13)	12-14 (13)
Крым									
Севастополь	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	-	10-14 (13)	-	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	12-18 (15)

Корректировка на дату предложения. Все Аналоги были представлены на рынке в августе 2017 года. По этой причине корректировка на дату предложения к стоимости Аналогов не применялась.

Корректировка на наличие построек, подлежащих сносу. Корректировка применялась в абсолютном значении и оценивалась из расчета необходимых затрат на снос.

По мнению экспертов рынка, (см. раздел 1.6), земельный участок свободный от строений при прочих равных условиях будет стоить выше, чем аналогичный участок со зданиями под снос. Наличие на земельном участке зданий под снос является обременением как для продавца, так и для покупателя, поскольку

собственник должен будет нести дополнительные затраты для доведения земельного участка до вакантного. Таким образом, корректировка на наличие построек, подлежащих сносу, будет положительной величиной.

Согласно сборнику УР-2001 (Территориальные укрупненные расценки на конструкции и виды работ жилищно-гражданского строительства (для Санкт-Петербурга)), разборка кирпичных отапливаемых зданий методом поэлементной разборки, составляет 10 370 руб. на 100 куб. м в ценах 2000 г. В соответствии с данными сборника «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве» (Ц и С Н 03-2017) № 7, 2017 г., табл. 1, стр. 5-6), индекс удорожания цен федеральных единичных расценок (ФЕР), составленных для Московской области в ценах 2000 г., для Санкт-Петербурга составляет 12,019, для Московской области – 10,744, для Москвы – 13,052. Таким образом, для пересчета территориальных укрупненных расценок для региона расположения Объекта оценки и по состоянию на дату оценки, использовался следующий коэффициент пересчета: 10,744/ 12,019* 13,052= 11,667. С учетом удорожания затраты на демонтаж составят 120 991 руб. на 100 куб. м здания. Средняя высота потолка 1 этажа зданий составляет 3-3,5 м. Исходя из середины данного диапазона (3,25 м), 100 куб. м здания – это 30,77 кв. м. Таким образом, величина затрат на снос 1 кв. м здания составит: 120 991 /(100/3,25) = 3 932 руб. или 3 900 руб./кв. м улучшений округленно.

Корректировка на снос улучшений в пересчете на 1 кв. м земельного участка рассчитывалась как:

$$K = \frac{C_{снос} * S_{ул}}{S_з}$$, где:

К – корректировка на снос, руб./сот. земельного участка;

$C_{снос}$ – затраты на снос, руб./кв. м здания;

$S_{улучш}$ – площадь улучшений, предназначенных для сноса, кв. м;

$S_з$ – площадь земельного участка, сот.

Корректировка применялась в сторону увеличения стоимости Аналогов с целью доведения его до сопоставимости с Объектом оценки.

Корректировка на удаленность от МКАД. Объект оценки, как и аналоги 1,2 и 4 равноудалены от МКАД. Их стоимости не корректировались. Аналог 3 расположен на удалении 20 км от МКАД. Его стоимость корректировалась по формуле, приведенной в справочнике рыночных корректировок (СРК-2017) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 9) для участков торгового назначения в Московской области:

1.2.2. КОРРЕКТИРОВКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R^2	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	**г. Москва**						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административные	**РС = 438 768*(Расстояние от центра)$^{-1,05}$**	0,837	0,915	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	**ППА = 195 588*(Расстояние от центра)$^{-0,89}$**	0,854	0,924	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.3.	Торговое	**РС = 497 871*(Расстояние от центра)$^{-0,981}$**	0,696	0,834	руб./кв. м	км.	Высокая
1.4.	Торговое	**ППА = 227 928*(Расстояние от центра)$^{-0,922}$**	0,848	0,921	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.5.	Производственное	**РС = 46 522*(Расстояние от центра)$^{-0,721}$**	0,724	0,851	руб./кв. м	км.	Высокая
1.6.	Производственное	**ППА = 33 282*(Расстояние от центра)$^{-0,631}$**	0,624	0,790	руб./кв. м	км.	Высокая
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение	**РС = 299 653*(Расстояние от центра)$^{-1,331}$**	0,7182	0,847	руб./кв. м	км.	Высокая
2	**Московская область**						
	Оферты						
2.1.	Торговое	**РС = 40 101*(Расстояние от МКАД)$^{-0,485}$**	0,5778	0,760	руб./кв. м	км.	Высокая
2.2.	Производственное	**РС = 17 040*(Расстояние от МКАД)$^{-0,}$**	0,6457	0,804	руб./кв. м	км.	Высокая
3	**Ленинградская область**						
	Оферты						
3.1.	Производственное	**РС = 4 488,1*(Расстояние от КАД)$^{-0,463}$**	0,811	0,901	руб./кв. м	км.	Очень высокая
4	**Ярославль**						
	Оферты						
4.1.	Производственное	**РС = 9 759,3*(Расстояние от центра)$^{-0,985}$**	0,7237	0,851	руб./кв. м	км.	Высокая

Шкала Чеддока:

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999
Теснота связи	Слабая	Умеренная	Заметная	Высокая	Очень высокая

Таким образом, корректировка для Аналога 3 составила:

1-((40 101*(20)^-0.485)/ (40 101*(10)^-0.485) = 28.6%.

Корректировка на окружение. Корректировка на окружение принималась в соответствии с рекомендациями справочника рыночных корректировок (СРК-2017) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 49).

Окружение Аналога 3 составляют жилые дома и зеленая зона, что сопоставимо с Объектом. Корректировка не применялась.

Территория Аналога 1 примыкает к Подушкинскому лесопарку. К стоимости Аналога 1 была применена 15% понижающая корректировка в соответствии с рекомендациями Справочника.

В окружении Аналога 2 расположены музей-усадьба Архангельское, заповедник Лохин остров. К стоимости Аналога 2 была применена 15% понижающая корректировка в соответствии с рекомендациями Справочника.

В окружении Аналога 4 расположены Георгиевский собор, мемориал Великой отечественной войны, железнодорожный вокзал. К стоимости аналога применена понижающая корректировка в размере 21,5% (среднее значение между строками 1 и 8 в таблице ниже) в соответствии с рекомендациями Справочника.

Корректировка на доступность личным и общественным транспортом. Объект оценки, как и Аналог 2 характеризуются удовлетворительной транспортной доступностью. Аналоги 1,3 и 4 расположены в непосредственной близости от остановок общественного транспорта. Их стоимости были откорректированы на 7% в сторону понижения в соответствии с рекомендациями, приведенными в в таблице выше.

1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ.
Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
	Городские земельные участки				
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0…28%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…15%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	12…29%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0…15%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0…-24%	Москва, С-П.

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями. Необходимость подключения тех или иных коммуникаций снижает стоимость земли. Объект оценки обеспечен инженерными коммуникациями. Аналоги 2 и 3 не обеспечены инженерными коммуникациями, в силу чего их стоимости корректировались.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,14	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями рассчитывалась в соответствии со Справочником оценщика недвижимости-2016 под редакций Л.А. Лейфера (том III Земельные участки), стр. 213, таблица 61. Для Аналога 2 корректировка составила 16%, поскольку получены только технические условия. Для Аналога 3 корректировка составила среднее значение диапазона – 8% поскольку на участке имеется электричество.

Корректировка на общую площадь участка. Корректировка на общую площадь участка определена на основании рекомендаций справочника рыночных корректировок (СРК-2017) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 34,36). Корректировка определялась как среднее значение для объектов офисного и торгового назначения.

Таблица 16. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																								
Объекты оценки, кв.м.	200	400	600	800	1000	1500	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000	5500	6000	6500	7000	7500	8000	8500	9000	9500	10000	10500	11000	11500	12000
200	1,00	1,13	1,22	1,28	1,34	1,44	1,51	1,58	1,63	1,67	1,71	1,75	1,78	1,82	1,84	1,87	1,90	1,92	1,94	1,96	1,98	2,00	2,02	2,04	2,06	2,07	2,09
400	0,88	1,00	1,08	1,13	1,18	1,27	1,34	1,39	1,44	1,48	1,51	1,55	1,58	1,60	1,63	1,65	1,67	1,69	1,71	1,73	1,75	1,77	1,78	1,80	1,82	1,83	1,84
600	0,82	0,93	1,00	1,05	1,10	1,18	1,24	1,29	1,34	1,37	1,41	1,44	1,46	1,49	1,51	1,54	1,56	1,58	1,59	1,61	1,63	1,64	1,66	1,67	1,69	1,70	1,71
800	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,12	1,18	1,23	1,27	1,30	1,34	1,36	1,39	1,41	1,44	1,46	1,48	1,50	1,51	1,53	1,55	1,56	1,58	1,59	1,60	1,62	1,63
1000	0,75	0,85	0,91	0,96	1,00	1,08	1,13	1,18	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42	1,44	1,45	1,47	1,49	1,50	1,51	1,53	1,54	1,55	1,56
1500	0,70	0,79	0,85	0,89	0,93	1,00	1,05	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34	1,35	1,37	1,38	1,39	1,41	1,42	1,43	1,44	1,45
2000	0,66	0,75	0,81	0,85	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,25	1,27	1,28	1,30	1,31	1,32	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38
2500	0,63	0,72	0,77	0,81	0,85	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,22	1,23	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,31	1,32	1,33
3000	0,61	0,70	0,75	0,79	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,13	1,15	1,16	1,18	1,19	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28
3500	0,60	0,68	0,73	0,77	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,08	1,10	1,12	1,13	1,15	1,16	1,17	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25
4000	0,58	0,66	0,71	0,75	0,78	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,13	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22
4500	0,57	0,65	0,70	0,73	0,76	0,82	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19
5000	0,56	0,63	0,68	0,72	0,75	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17
5500	0,55	0,62	0,67	0,71	0,74	0,79	0,83	0,87	0,90	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15
6000	0,54	0,61	0,66	0,70	0,72	0,78	0,82	0,85	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,12	1,13
6500	0,53	0,61	0,65	0,69	0,71	0,77	0,81	0,84	0,87	0,89	0,92	0,94	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12
7000	0,53	0,60	0,64	0,68	0,70	0,76	0,80	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10
7500	0,52	0,59	0,63	0,67	0,70	0,75	0,79	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09
8000	0,51	0,58	0,63	0,66	0,69	0,74	0,78	0,81	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
8500	0,51	0,58	0,62	0,65	0,68	0,73	0,77	0,80	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,06
9000	0,50	0,57	0,61	0,65	0,67	0,72	0,76	0,79	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,05
9500	0,50	0,57	0,61	0,64	0,67	0,72	0,76	0,79	0,81	0,84	0,86	0,87	0,89	0,91	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03	1,04
10000	0,49	0,56	0,60	0,63	0,66	0,71	0,75	0,78	0,81	0,83	0,85	0,87	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03
10500	0,49	0,56	0,60	0,63	0,65	0,70	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86	0,87	0,89	0,90	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,02
11000	0,49	0,55	0,59	0,62	0,65	0,70	0,74	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87	0,88	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
11500	0,48	0,55	0,59	0,62	0,64	0,69	0,73	0,76	0,79	0,81	0,83	0,84	0,86	0,88	0,89	0,90	0,91	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99	1,00	1,01
12000	0,48	0,54	0,58	0,61	0,64	0,69	0,72	0,75	0,78	0,80	0,82	0,84	0,85	0,87	0,88	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99	1,00

ПРИ

Таблица 17. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																								
Объекты оценки, кв.м.	200	400	600	800	1000	1500	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000	6000	7000	8000	9000	10000	11000	12000	13000	14000	15000	16000	17000	18000	19000
200	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,53	1,62	1,70	1,77	1,82	1,88	1,92	1,97	2,04	2,11	2,17	2,22	2,27	2,32	2,36	2,40	2,44	2,48	2,51	2,54	2,57	2,60
400	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,32	1,40	1,47	1,53	1,58	1,62	1,66	1,70	1,77	1,82	1,88	1,92	1,97	2,01	2,04	2,08	2,11	2,14	2,17	2,20	2,22	2,25
600	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,21	1,29	1,35	1,40	1,45	1,49	1,53	1,56	1,63	1,68	1,72	1,77	1,81	1,84	1,88	1,91	1,94	1,97	1,99	2,02	2,04	2,07
800	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,14	1,21	1,27	1,32	1,36	1,40	1,44	1,47	1,53	1,58	1,62	1,66	1,70	1,73	1,77	1,80	1,82	1,85	1,88	1,90	1,92	1,94
1000	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,37	1,40	1,46	1,50	1,55	1,59	1,62	1,65	1,69	1,71	1,74	1,77	1,79	1,81	1,83	1,86
1500	0,65	0,76	0,82	0,88	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,26	1,29	1,34	1,38	1,42	1,46	1,49	1,52	1,55	1,57	1,60	1,62	1,64	1,67	1,69	1,70
2000	0,62	0,71	0,78	0,82	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19	1,21	1,26	1,30	1,34	1,37	1,40	1,43	1,46	1,48	1,50	1,53	1,55	1,57	1,59	1,60
2500	0,59	0,68	0,74	0,79	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34	1,36	1,39	1,41	1,44	1,46	1,48	1,50	1,51	1,53
3000	0,57	0,65	0,71	0,76	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,16	1,19	1,23	1,26	1,29	1,31	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42	1,44	1,46	1,47
3500	0,55	0,63	0,69	0,73	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,12	1,16	1,19	1,22	1,25	1,27	1,30	1,32	1,34	1,36	1,38	1,39	1,41	1,43
4000	0,53	0,62	0,67	0,71	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19	1,21	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34	1,36	1,37	1,39
4500	0,52	0,60	0,65	0,70	0,73	0,79	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,06	1,10	1,13	1,16	1,18	1,21	1,23	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32	1,34	1,35
5000	0,51	0,59	0,64	0,68	0,71	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28	1,29	1,31	1,32
6000	0,49	0,57	0,62	0,65	0,69	0,75	0,79	0,83	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,16	1,18	1,19	1,21	1,23	1,24	1,26	1,27
7000	0,47	0,55	0,60	0,63	0,66	0,72	0,77	0,81	0,84	0,86	0,89	0,91	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19	1,20	1,22	1,23
8000	0,46	0,53	0,58	0,62	0,65	0,70	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19	1,20
9000	0,45	0,52	0,57	0,60	0,63	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,86	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	1,14	1,16	1,17
10000	0,44	0,51	0,55	0,59	0,62	0,67	0,71	0,75	0,78	0,80	0,82	0,85	0,86	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12	1,13	1,14
11000	0,43	0,50	0,54	0,58	0,60	0,66	0,70	0,73	0,76	0,79	0,81	0,83	0,85	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	1,12
12000	0,42	0,49	0,53	0,57	0,59	0,65	0,69	0,72	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,10
13000	0,42	0,48	0,52	0,56	0,58	0,64	0,67	0,71	0,73	0,76	0,78	0,80	0,83	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08
14000	0,41	0,47	0,52	0,55	0,57	0,63	0,66	0,70	0,72	0,75	0,77	0,79	0,81	0,84	0,86	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,07
15000	0,40	0,47	0,51	0,54	0,57	0,62	0,65	0,69	0,71	0,74	0,76	0,78	0,79	0,82	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05
16000	0,40	0,46	0,50	0,53	0,56	0,61	0,65	0,68	0,70	0,73	0,75	0,77	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,91	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04
17000	0,39	0,46	0,50	0,53	0,55	0,60	0,64	0,67	0,69	0,72	0,74	0,76	0,77	0,80	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02
18000	0,39	0,45	0,49	0,52	0,54	0,59	0,63	0,66	0,69	0,71	0,73	0,75	0,76	0,79	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01
19000	0,38	0,44	0,48	0,51	0,54	0,59	0,62	0,65	0,68	0,70	0,72	0,74	0,76	0,79	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00

Расчет корректировок произведен следующим образом:

Масштабный коэффициент для Объекта составляет: (1,58+1,7)/2 = 1,64.

Масштабный коэффициент для Аналога 1 составляет (1,63+1,77)/2 = 1,7.

Масштабный коэффициент для Аналога 2 составляет (1,71+1,77)/2 = 1,8.

Масштабный коэффициент для Аналога 3 составляет (1,58+1,7)/2 = 1,64.

Масштабный коэффициент для Аналога 4 составляет (1,67+1,82)/2 = 1,75.

Таким образом, корректировка для Аналога 1 составит 1,7/1,64-1 = 3,7%;

Корректировка для Аналога 2 составит 1,8/1,64-1 = 9,5%;

Корректировка для Аналога 4 составит 1,75/1,64-1 = 6,4%.

Остальные различия в характеристиках сравнимых объектов рассматриваются нами как несущественные.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка ***площадью 2 718 кв. м***, определенная с использованием сравнительного подхода, составила ***14 952 руб./ кв.м или 40 639 536 руб. (НДС не облагается).***

Определение надежности полученных результатов

Величина возможного отклонения рыночной стоимости («истинного» среднего по всему рынку) от расчетной оценки может быть охарактеризована шириной доверительного интервала, за пределы которого значение «истинного» среднего не выйдет с заданной доверительной вероятностью. В эконометрических расчетах принято вести расчеты для 95%-ного уровня доверительной вероятности.

При этом доверительный интервал определяется как разброс среднего значения на величину предельной ошибки, т.е. $\left[\overline{X}-\Delta;\overline{X}+\Delta\right]$, где $\overline{X}$ – среднее, а Δ – величина предельной ошибки.

Среднее значение определяется как:

$$\overline{X} = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} X_i \ ,$$

где *n* – количество аналогов.

Таблица 8-2 Исходные данные и результаты расчетов

Анализ полученных скорректированных цен аналогов		
Рыночная стоимость земельного участка, руб./ кв. м (НДС не облагается)	14 952	
Количество аналогов, шт.	4	
Минимальное значение, руб./кв.м	13 608	
Максимальное значение, руб./кв.м	16 166	
Среднее значение, руб./кв.м	14 952	
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	1 390,13	
Стандартная ошибка (Sigma*)	695	
Доверительная вероятность (P)	95%	
Нормированное отклонение (t)	3	
Предельная ошибка, руб./кв.м	2 212,01	
Предельная ошибка, %	14%	
Доверительный интервал, руб./кв.м	**от 12 740**	**… до 17 164**

Таким образом, рассчитанная Оценщиком цена продажи Объекта в размере **14 952 руб./ кв. м**, попадает в доверительный интервал с вероятностью 95%.

Удельный показатель стоимости земельного участка, полученный на основе модели, составленной на базе описанных выше удельных показателей стоимостей объектов-аналогов, для которых предельная ошибка не превышает предельно допустимое значение, будет являться надежным.

8.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Методология доходного подхода

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

В рамках доходного подхода при оценке недвижимости применяют два основных метода: *метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.*

Прямая капитализация переводит величину годового дохода в стоимость объекта недвижимости одним арифметическим действием:

$$V = \frac{NOI}{R} \ ,$$

где

V- стоимость;

NOI – будущий годовой доход от объекта;

R- коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации используется тогда, когда прогнозируется, что доход от использования недвижимости будет оставаться стабильным, то есть не будет изменяться с течением времени. В случае если прогнозируется будущее изменение дохода (на протяжении анализируемого периода), используется метод дисконтированных денежных потоков.

Метод дисконтированных денежных потоков также как и метод прямой капитализации, переводит будущие потоки доходов и расходов от объекта в их текущую стоимость. Однако при использовании этого метода делается прогноз доходов и расходов (с учетом их изменения) *для каждого года прогнозного периода*. Метод дисконтированных денежных потоков применим к денежным потокам любого вида и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения недвижимостью определяется на основании следующей формулы:

$$NPV = \sum_{t=1}^{T} \frac{C_t}{(1+k_d)^t} + \frac{(C_{T+1} \div k_T) - b}{(1+k_d)^{T+1}},$$

где

C_t - денежный поток в период времени t,

C_{T+1} - денежный поток в пост прогнозный период,

k_d - ставка дисконтирования,

k_T - терминальная ставка капитализации,

b - комиссия при продаже здания.

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

Для оценки рассматриваемого Объекта уместнее всего воспользоваться *методом прямой капитализации*, поскольку существующая недвижимость способна приносить стабильный доход, не предусматриваются капитальные вложения, текущее использование соответствует варианту наиболее эффективного использования.

Метод прямой капитализации подразумевает выполнение следующей последовательности шагов:

1. Оценка арендных поступлений от недвижимости. Эта величина соответствует потенциальному валовому доходу, рассчитанному на основе допущения о полной заполняемости объекта. Из этой величины затем вычитаются потери на недозаполняемость для получения величины **действительного валового дохода**.

2. Анализ и расчет **операционных расходов.**

3. Определение **чистого операционного дохода**: операционные расходы вычитаются из величины действительного валового дохода.

4. Определение **коэффициента капитализации**.

5. Последним шагом является определение текущей стоимости Объекта как отношение чистого операционного дохода к коэффициенту капитализации.

Расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости для целей оценки выполняется на основе следующих показателей:

Потенциальный валовой доход (ПВД) - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее арендуемых площадей без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором, а также другие доходы от недвижимости (парковка, рестораны, конференц-зал, размещение рекламных щитов и т.п.).

Потери арендной платы - имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и определяются для каждого местного рынка. Оценка занятости площадей должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Действительный валовой доход (ДВД) - предполагаемый доход при полном функционировании объекта с учетом потерь арендной платы от неполной занятости объекта и неуплаты по договорам (т.е. ПВД, уменьшенный на потери в арендной плате).

Чистый операционный доход (ЧОД) - рассчитывается как разность действительного валового дохода и эксплуатационных расходов.

Эксплуатационные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода. Эксплуатационные расходы могут быть разделены на постоянные, переменные и расходы на формирование резервов.

К *постоянным расходам* относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта арендаторами. Обычно это налоги на недвижимость, некоторые эксплуатационные расходы и страховые выплаты по зданию. Страхование бизнеса и личной собственности не относятся к функционированию объекта.

К *переменным* относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида объекта недвижимости характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако можно выделить расходы, которые являются общими для всех объектов. Это расходы на: управление; заключение договоров аренды; коммунальные расходы (канализация, вода, отопление, газ, электричество), расходы на уборку помещений, эксплуатацию и ремонт, содержание территории и автостоянки, обеспечение безопасности, маркетинг и реклама.

Допущения анализа

Согласно выводам, приведенным в разд. «Анализ наиболее эффективного использования» настоящего отчета, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта (административно-бытового корпуса) является его использование в качестве нежилого здания, включающего в себя помещения свободного назначения (ПСН)

Подробная характеристика оцениваемых нежилых помещений приведена в разд. «Описание объектов оценки».

Основной источник дохода: сдача в аренду нежилых помещений.

Арендопригодная площадь здания рассчитана в соответствии с поэтажными планами и составила 1 004,4 кв.м.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Заказчиком был предоставлен реестр договоров аренды по состоянию на дату оценки. Данные о текущих договорах аренды приведены в итоговой расчетной таблице.

Текущие ставки аренды помещений не противоречат рыночным данным, приведенным в разделе 4.7 настоящего Отчета и используются в дальнейших расчетах.

Площадь вакантных помещений на 1-м этаже составляет 41,2 кв.м, на 2-м этаже – 385,6 кв.м (площадь блоков, предлагаемых в аренду 24-69,3 кв.м).

В соответствии с выводами по наиболее эффективному использованию Объекта, вакантные помещения 1-го этажа планируется использовать в качестве торговых помещений, помещения 2-го этажа в качестве офисных и торговых.

В данной работе арендные ставки за оцениваемые помещения были рассчитаны сравнительным подходом, применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточно большого числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достоверную информацию о величине рыночной арендной ставки для объекта оценки.

Метод основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с объектами недвижимости, которые были сданы в аренду или включены в реестр объектов, предлагаемых к сдаче в аренду. Рыночная ставка аренды определяется ценой, которую заплатит типичный арендатор за аренду аналогичного по качеству и полезности объекта.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде публичных оферт по сдаче в аренду встроенных нежилых помещений коммерческого назначения, которые расположены в торговых и офисных зданиях, максимально сопоставимых с объектом по характеристикам. Оценщиком были подобраны аналоги, расположенные в Новомосковском административном округе г. Москвы.

При выборе объектов-аналогов Оценщик подбирал объекты, максимально сопоставимые с оцениваемыми объектами, для минимизации количества корректировок. На дату оценки Оценщиком было подобрано 5 объектов-аналогов, сопоставимых с Объектом по торговым помещениям и 3 объекта-аналога по офисным помещениям. В качестве объектов-аналогов подбирались встроенные нежилые помещения свободного назначения, расположенные на 1 и 2 этажах торговых и офисных объектов. Оценщик посчитал приемлемым в рамках данного отчета использовать 5 объектов-аналогов для торговых помещений и 3 объекта-аналога для офисных помещений, руководствуясь принципом достаточности.

Информация по объектам-аналогам приведена в Приложении 2 к настоящему отчету. Информация в объявлениях по аренде содержит подробные сведения об объектах-аналогах, в том случае, если информации было недостаточно, Оценщик проводил интервьюирование по телефону представителей арендодателей.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды за 1 кв. м объекта в месяц без НДС и оплаты коммунальных услуг (КУ).

В таблицах ниже представлен расчет рыночной арендной ставки за оцениваемые нежилые помещения. Подробное описание расчетов приведено далее.

Таблица 8-3 Расчет рыночной арендной ставки для торговых помещений 1-го этажа

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1	Сосенское, м. Румянцево, улица Адмирала Корнилова, вл1	Москва, Мосрентген, Калужское шоссе, 1-й км, 8В	ул. Александры Монаховой, д. 23	ул. Александры Монаховой, д. 98, к. 1
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип помещений	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение
Общая площадь, кв.м	41,2	20	60-1200	86	95
Этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Наличие витрин	есть	есть	есть	есть	есть
Состояние отделки помещения	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения / сделки	дата оценки 01 сентября2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Условия предложения		35 917 руб. за помещение в месяц с учетом НДС	12 000 руб./кв.м в год без учета НДС	16 740 руб./кв.м в год с учетом НДС	17 053 руб./кв.м в год с учетом НДС
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в месяц без учета НДС и КУ		**1 522р.**	**1 000р.**	**1 182р.**	**1 204р.**
Источник:		http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshcenie-sosenskoe-admirala-komilova-ulica-161224292/	https://www.cian.ru/rent/commercial/157719194/	https://www.cian.ru/rent/commercial/14083122/	https://www.cian.ru/rent/commercial/160592933/
		Частное объявление, тел. +7 (926) 619-51-99	Частное объявление, тел. +7 (906) 099-12-11	Частное объявление, тел. +7 (919) 101-90-46	Частное объявление, тел. +7 (495) 266-87-06

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировки					
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в месяц без учета НДС и КУ		**1 522**	**1 000**	**1 182**	**1 204**
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка на передаваемые права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		**1 522**	**1 000**	**1 182**	**1 204**
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		**1 522**	**1 000**	**1 182**	**1 204**
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия сделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		**1 522**	**1 000**	**1 182**	**1 204**
Дата предложения / сделки	01 сентября2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Корректировка на дату предложения / сделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		**1 522**	**1 000**	**1 182**	**1 204**

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1	ул. Адмирала Корнилова (помещения в ТК "Фермерский дворик Саларьево"	Москва, Мосрентген	ул. Александры Монаховой, д. 23	ул. Александры Монаховой, д. 23
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв.м	41,2	20,0	60,0	60,0	60,0
Коэффициент площади	1,00	0,98	1,04	1,04	1,04
Корректировка на площадь		-2,3%	4,5%	4,5%	4,5%
Состояние отделки помещения	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка на состояние помещения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж		0,0%	25,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по 2-й группе , %		**-2%**	**29%**	**4%**	**4%**
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		**1 486**	**1 295**	**1 235**	**1 258**
Ставка аренды, руб./кв.м с месяц без учета OPEX и НДС	**1 320**				

Таблица 8-4 Расчет рыночной арендной ставки для офисных помещений 2-го этажа

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1	Южное Бутово, ул. Бартеневская, д. 55	ул. Адмирала Руднева, 4	Калужское шоссе. 24 км, 1.с 1
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип помещений	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение
Общая площадь, кв.м	24-69,3	80	21,7	56
Состояние отделки помещения	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата предложения / сделки	дата оценки 01 сентября 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Условия предложения		10 800 руб./кв. м в год с учетом НДС без учета КУ	10 000 руб./кв. м в год без учета НДС без учета КУ	10 200 руб./кв. м в год с учетом НДС без учета КУ
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в месяц без учета НДС и КУ		**763р.**	**850р.**	**833р.**
Источник:		https://www.cian.ru/rent/commercial/159481217/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153944229/	https://www.cian.ru/rent/commercial/155965192/
		Частное объявление, тел. +7 (916) 177-00-77	Частное объявление, тел. +7 (967) 002-32-12	БЕСТ Недвижимость на Тульской, тел. +7 (499) 653-55-88
Корректировки				
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м в месяц без учета НДС и КУ		**763**	**850**	**833**
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка на передаваемые права		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		**763**	**850**	**833**
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		**763**	**850**	**833**
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия сделки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		**763**	**850**	**833**
Дата предложения / сделки	01 сентября 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Корректировка на дату предложения / сделки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		**763**	**850**	**833**
Местоположение	г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1	Южное Бутово, ул. Бартеневская, д. 55	ул. Адмирала Руднева, 4	Калужское шоссе. 24 км, 1.с 1
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв.м	24-69,3	80,0	21,7	56,0
Корректировка на площадь		0,0%	0,0%	0,0%
Состояние отделки помещения	с отделкой	с отделкой	с отделкой	с отделкой
Корректировка на состояние помещения		0,0%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка по 2-й группе , %		**0%**	**0%**	**0%**
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в месяц		**763**	**850**	**833**
Ставка аренды, руб./кв.м с месяц без учета КУ и НДС	**820**			

Местоположение объектов-аналогов и оцениваемых нежилых помещений представлено ниже на карте.

Рисунок 8-2 Карта расположения оцениваемых объектов и объектов-аналогов (торговые помещения)

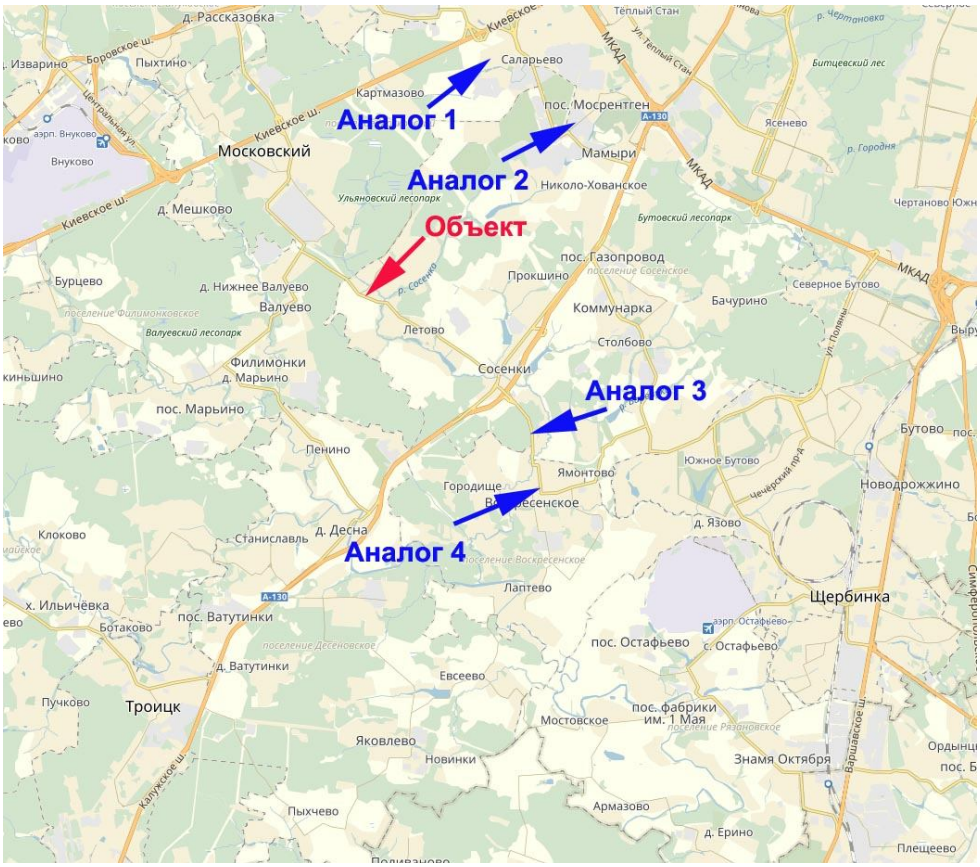
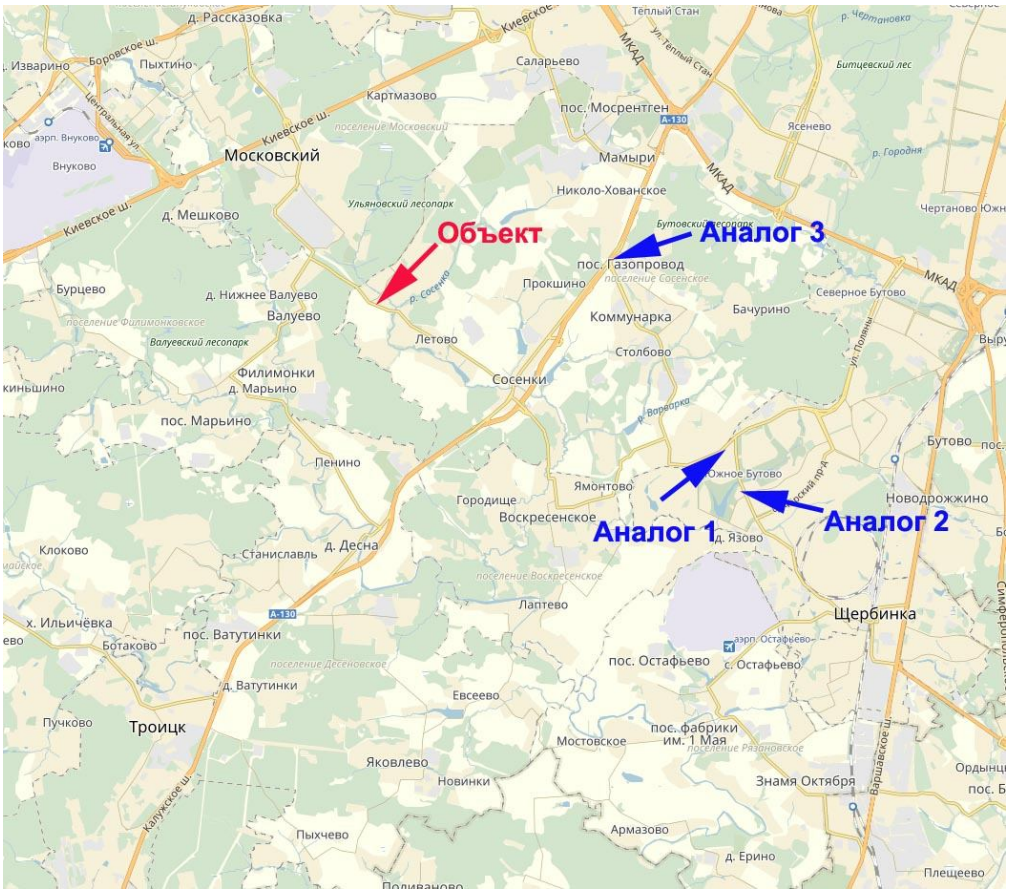


Рисунок 8-3 Карта расположения оцениваемых объектов и объектов-аналогов (офисные помещения)



Далее арендные ставки объектов-аналогов корректируются на отличия от рассматриваемого объекта. Проведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о сделках с объектами недвижимости.

Оценщик не проводил корректировок по следующим элементам сравнения:

- передаваемые права на недвижимость (как в случае с рассматриваемым объектом, так и в случае с объектами-аналогами передаются права аренды);
- условия финансирования (под условиями финансирования в данном отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки);
- состояние рынка (все объекты-аналоги предлагались на рынке аренды за период, не превышающий рыночный срок экспозиции для рассматриваемых коммерческих помещений);
- тип объекта (все объекты представляют собой встроенные помещения свободного назначения);

- инженерную обеспеченность (все объекты инженерно обеспечены необходимыми коммуникациями);
- местоположение (Оценщик рассматривал коммерческие помещения на территории Новой Москвы. Таким образом, в подобной ситуации характеристики местоположения оцениваемых помещений и объектов-аналогов будут сопоставимы);
- отделка помещений (все аналоги представляют собой коммерческие помещения с отделкой);

в связи с тем, что эти характеристики одинаковы (или максимально близки и не влияют на величину арендной ставки) как для объектов, выбранных в качестве аналогов, так и для оцениваемого объекта.

Описание проведенных корректировок

Последовательные корректировки (первой группы)

Корректировка на тип цены

Тип цены объекта оценки – цена сделки, объектов-аналогов – цена предложения. В связи с этим, требуется корректировка на тип цены.

Как правило, при закрытии сделок аренды коммерческой недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В ходе интервью с представителями правообладателей выяснено, что торг на арендные ставки коммерческих помещений практически невозможен, он обсуждается индивидуально при личной встрече и предоставляется в исключительных случаях. Таким образом, скидка на торг для объектов-аналогов принята равной нулю.

При этом необходимо отметить, что предложения по аренде помещений в окружении Объекта которые существенно выше рыночных данных и отражают завышенные ожидания арендодателей, «отсекались» на этапе подбора аналогов в ходе консультаций с экспертами рынка, данные о которых приведены в разделе 1.6 настоящего Отчета.

Независимые корректировки (второй группы)

Корректировка на площадь, сдаваемую в аренду

Данная корректировка не применялась к офисным помещениям, поскольку данные помещения планируется сдавать небольшими блоками.

Корректировка на площадь произведена для торговых помещений.

На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и «Новой Москвы», а также в результате интервью с представителями отделов недвижимости, Оценщик пришел к выводу о том, что по мере увеличения площади, арендодатели готовы идти на определенное снижение величины арендной ставки, являющееся аналогом «скидки на опт».

Корректировка на разницу в площади была получена согласно аналитическим данным Сборника рыночных корректировок СРК-2017. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017 г., стр. 81. Корректировка была принята по данному Сборнику в связи с тем, он более точно отражает тенденцию рынка г. Москвы и «Новой Москвы».

Таблица 8-5 Масштабный эффект для арендных ставок торговых площадей класса «С» в Москве

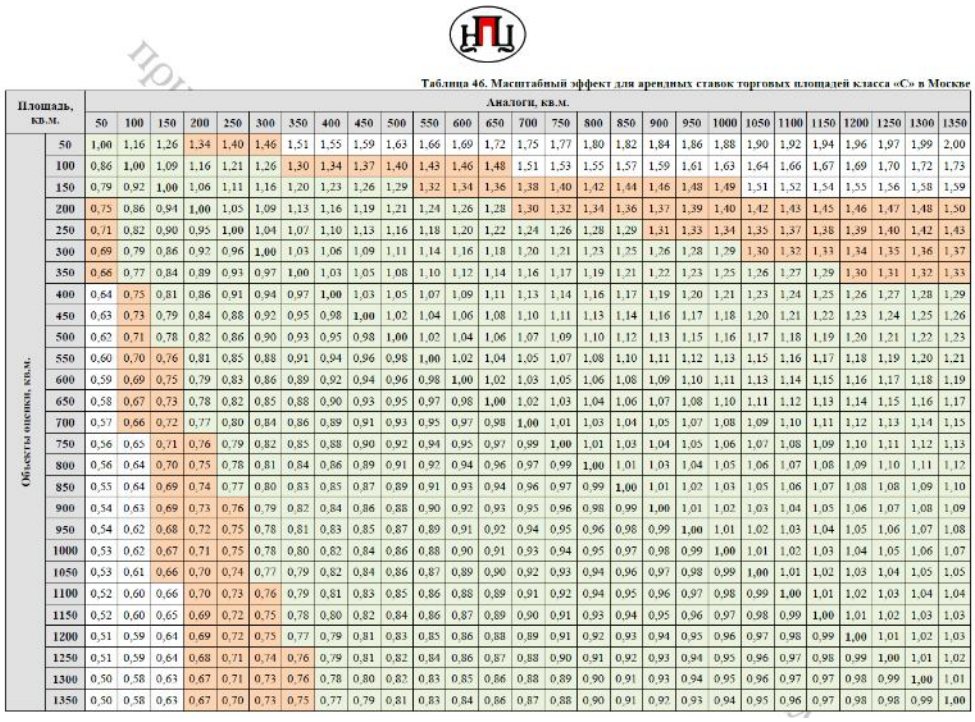


Таблица 46. Масштабный эффект для арендных ставок торговых площадей класса «С» в Москве

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																										
Объекты оценки, кв.м.	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1000	1050	1100	1150	1200	1250	1300	1350
50	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,51	1,55	1,59	1,63	1,66	1,69	1,72	1,75	1,77	1,80	1,82	1,84	1,86	1,88	1,90	1,92	1,94	1,96	1,97	1,99	2,00
100	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,37	1,40	1,43	1,46	1,48	1,51	1,53	1,55	1,57	1,59	1,61	1,63	1,64	1,66	1,67	1,69	1,70	1,72	1,73
150	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42	1,44	1,46	1,48	1,49	1,51	1,52	1,54	1,55	1,56	1,58	1,59
200	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,19	1,21	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32	1,34	1,36	1,37	1,39	1,40	1,42	1,43	1,45	1,46	1,47	1,48	1,50
250	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28	1,29	1,31	1,33	1,34	1,35	1,37	1,38	1,39	1,40	1,42	1,43
300	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21	1,23	1,25	1,26	1,28	1,29	1,30	1,32	1,33	1,34	1,35	1,36	1,37
350	0,68	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19	1,21	1,22	1,23	1,25	1,26	1,27	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33
400	0,64	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29
450	0,63	0,73	0,79	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	1,14	1,16	1,17	1,18	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26
500	0,62	0,71	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12	1,13	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23
550	0,60	0,70	0,76	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21
600	0,59	0,69	0,75	0,79	0,83	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,10	1,11	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19
650	0,58	0,67	0,73	0,78	0,82	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17
700	0,57	0,66	0,72	0,77	0,80	0,84	0,86	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,15
750	0,56	0,65	0,71	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13
800	0,56	0,64	0,70	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,89	0,91	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12
850	0,55	0,64	0,69	0,74	0,77	0,80	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10
900	0,54	0,63	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09
950	0,54	0,62	0,68	0,72	0,75	0,78	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
1000	0,53	0,62	0,67	0,71	0,75	0,78	0,80	0,82	0,84	0,86	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07
1050	0,53	0,61	0,66	0,70	0,74	0,77	0,79	0,82	0,84	0,86	0,87	0,89	0,90	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,05
1100	0,52	0,60	0,66	0,70	0,73	0,76	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,88	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,04
1150	0,52	0,60	0,65	0,69	0,72	0,75	0,78	0,80	0,82	0,84	0,86	0,87	0,89	0,90	0,91	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03
1200	0,51	0,59	0,64	0,69	0,72	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,88	0,89	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
1250	0,51	0,59	0,64	0,68	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,82	0,84	0,86	0,87	0,88	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
1300	0,50	0,58	0,63	0,67	0,71	0,73	0,76	0,78	0,80	0,82	0,83	0,85	0,86	0,88	0,89	0,90	0,91	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
1350	0,50	0,58	0,63	0,67	0,70	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,84	0,86	0,87	0,88	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99	1,00

Поскольку площади объекта и некоторых аналогов менее 50 кв.м, коэффициент для аналогов вычислялся с использованием функции excel ТЕНДЕНЦИЯ.

Величина корректировки получена следующим образом:

*Величина корректировки = (Ка / Ко -1)*100%.*

Корректировка на этаж. Наибольшее влияние на доходные характеристики (цена продажи и ставка аренды) имеет площадь 1-го этажа. Помещения Объекта расположены на первом этаже здания. Аналоги имеют в своем составе помещения, расположенные на разных этажах. Аналитики компании Colliers International провели анализ ставок аренды на помещения, расположенные на разных уровнях, который показал, что ставка аренды для помещений в среднем распределяется следующим образом:

Таблица 8-1 Зависимость стоимости и ставок аренды от уровня расположения

Уровень расположения	Стоимость в % от стоимости 1-го этажа
1 этаж	100%
2 этаж	75%

Уровень расположения	Стоимость в % от стоимости 1-го этажа
Цокольный этаж	80%
Антресоль/мансарда	65%
Подвал технический	30%
Подвал торговый	65%

Источник: Colliers International

Учитывая поэтажное разбиение площадей Объекта оценки и Аналогов, к Аналогу 2 была применена 25% повышающая корректировка.

Таким образом, рыночная ставка арендной платы за торговые помещения 1-го этажа, определенная методом сравнительного анализа, составила ***1 320 рублей за кв. м в месяц без НДС и КУ.***

Таким образом, рыночная ставка арендной платы за офисные помещения 2-го этажа, определенная методом сравнительного анализа, составила ***820 рублей за кв. м в месяц без НДС и КУ.***

Расчет потенциального валового дохода от аренды оцениваемых помещений приведен в итоговой расчетной таблице.

Определение действительного (эффективного) валового дохода

Эффективный валовой доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода рассчитанной величины потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.

Недозагрузка и потери при сборе

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты арендной платы и проведения ремонтных работ. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Определяя потери при получении арендной платы, Оценщик обычно учитывает то, что потери могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска (или смены) надежных арендаторов, неуплаты арендной платы и в период арендных каникул.

На основании проведенных исследований рынка коммерческой недвижимости, интервью со специалистами риэлтерских фирм, занимающихся операциями с коммерческой недвижимостью, Оценщик пришел к выводу о том, что потери дохода от незанятости встроенных коммерческих помещений составят 3,3% (=(2/(12*5)*100%). Предполагается, что после сдачи объекта в аренду смена арендаторов будет происходить ориентировочно 1 раз в 5 лет, в этот период будет проводиться поиск нового арендатора и косметический ремонт объекта, на что потребуется около 2-х месяцев.

По помещению, занимаемому супермаркетом потери от незанятости составят 1,7% (=(2/(12*10)*100%), поскольку текущий договор аренды заключен на 10 лет, что является типичным для продуктового супермаркета

В данный процент так же входят недополученные арендные платежи в период арендных каникул, в связи с тем, что сдаваемые в аренду коммерческие помещения предоставляются без отделки.

Потери, связанные с неплатежами, приняты равными 0%, так как арендные платежи вносятся авансово.

Прогнозируемая заполняемость Объекта выше текущей, это связано с тем, что по оцениваемым помещениям установлены рыночные ставки аренды. В ходе консультаций с экспертами рынка выяснилось, что по рассчитанным ставкам аренды вакантные помещения могут быть заполнены арендаторами в течении 3-6 месяцев.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется путем уменьшения эффективного валового дохода на величину операционных расходов.

Операционные расходы

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта.

Операционные расходы можно разделить на следующие основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Постоянные расходы – затраты, приходящиеся непосредственно на собственника объекта.

Переменные расходы - затраты, которые обуславливаются пользованием объектом и так или иначе, приходятся на арендаторов, в виде включенной суммы в ставку аренды, либо по фиксированной ставке платежа. Также в условно-переменные расходы включаются коммунальные платежи, которые чаще всего возмещаются арендатором собственнику по факту потребления, (т.е. по установленным тарифам за единицу потребления).

Величина операционных расходов была принята в соответствии с данными справочника рыночных данных для оценки и консалтинга (СРД-20 за май 2017 года под редакцией Е. Е. Яскевича). Учитывая специфику объекта, величина операционных расходов для рассматриваемых коммерческих помещений принята как среднее значение операционных расходов для торговой и офисной недвижимости класса «С».

К расчетам принималась величина расходов, приходящихся именно на собственника объекта недвижимости, т.е. за вычетом коммунальных платежей и прочих переменных расходов, выставленных по счетам (техническое обслуживание, уборка мест общего пользования и территории, вывоз мусора, охрана и прочее), приходящихся на арендатора.

Величина операционных расходов для рассматриваемых коммерческих помещений, принятая к расчетам, составила (округленно): 1 273 руб./кв.м/год без НДС (=((3 890 + 5 095)/2-(2 576 + 3 405)/2) / 1,18).

СРД-20, май 2017 г.

1.6. Эксплуатационные и операционные расходы для различных помещений в Москве, Санкт-Петербурге, Московской области, Волгограде.

Использование: при проведении расчетов по доходному подходу и корректировок для сравнительного подхода.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	**Москва***			
1.1	**Офисные помещения:**			
	Операционные расходы	7 180	5 412	3 890
	Эксплуатационные расходы	4 508	3 690	2 576
1.2	**Торговые помещения**			
	Операционные расходы	8 102	6 890	5 095
	Эксплуатационные расходы	5 908	4 480	3 405
1.3	**Складские помещения**			
	Операционные расходы	2 490	2 398	1 586
	Эксплуатационные расходы	2 080	1 502	1 145

Коэффициент капитализации

Ставка капитализации используется для определения стоимости предполагаемой продажи объекта в конце прогнозного периода.

Ставка капитализации в оценке недвижимости отражает взаимосвязь между доходом от объекта и его стоимостью и учитывает в себе как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Объект оценки – здание АБК с относящимся к нему земельным участком, в связи с чем, ставка капитализации на подобные объекты сопоставима со ставкой капитализации для торговой и офисной недвижимости.

Опрос специалистов Инвестиционного Департамента Компании показал, что уровень ставки капитализации (13,0%) представляется им приемлемым для подобного рода объектов.

Для оцениваемых встроенных помещений ставка капитализации была принята Оценщиком на уровне 13,0%.

Расчет рыночной стоимости Объекта в рамках доходного подхода

Расчет Объекта представлен в таблице ниже.

Таблица 8-6 Результаты расчетов рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

Общая площадь, кв.м	Этаж	Арендопригодная площадь, кв.м	Наименование арендатора	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц без учета НДС	Ставка аренды, руб./кв.м в год без учета НДС	ПВД от аренды, руб. в год	Вакансия, %	ДВД от аренды, руб. в год	Операционные расходы, руб. в год	ЧОД от аренды, руб. в год	Ставка капитализации	Стоимость объекта, руб. (без НДС)	Стоимость объекта, руб. (без НДС), округленно
1 431,4		1 004,4											
	1	33,0	ООО "АГВ Фарма"	1 335	16 017	528 569	3,3%	510 951	42 005	468 945			
	1	406,4	АО "Дикси Юг"	1 201	14 408	5 855 268	1,7%	5 757 680	517 299	5 240 381			
	1	49,1	ИП Зинуров А.Г.	1 036	12 427	610 169	3,3%	589 831	62 498	527 332			
	1	2,0	ОАО "МКБ"	4 237	50 847	101 695	3,3%	98 305	2 546	95 759			
	1	41,2	Вакантные, 1 этаж	1 320	15 840	652 608	3,3%	630 854	52 443	578 412			
	2	37,3	ООО "КФР РУС"	771	9 247	344 919	3,3%	333 421	47 478	285 943			
	2	49,8	ООО "АРТСИКВЕНС"	847	10 169	506 441	3,0%	491 247	63 389	427 858			
	2,0	385,6	Вакантные, 2 этаж	820	9 840	3 794 304	3,3%	3 667 827	490 823	3 177 004			
Итого		**1 004,4**				**12 393 973**		**12 080 117**	**1 278 482**	**10 801 635**	**13,0%**	**83 089 498**	**83 100 000**

Таким образом, рыночная стоимость Объекта, определенная доходным подходом составила ***58 055 руб./ кв.м или 83 100 000 руб. (без учета НДС).***

8.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях к ним с аналогичными объектами и применяется, когда можно подобрать достаточное количество объектов-аналогов.

Согласно требованиям ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

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 (п.13 ФСО № 1).

Структура расчета:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее

удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

В соответствии с ФСО № 7 (разд. «Подходы к оценке», п. 22), для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения объектов-аналогов), как правило, должны сближаться друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно анализировать состав аналогов; элементов, по которым проводится сравнение (ценообразующих факторов); значений корректировок.

Решение о величине оценки рыночной стоимости объекта оценки, принимается на основании анализа скорректированных цен объектов-аналогов.

ФСО № 1 (раздел V, п.25) предписывает, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных методов оценки. Исходя из имеющейся в распоряжении Оценщика рыночной информации по объектам-аналогам, для оценки рыночной стоимости объекта оценки был использован метод количественных корректировок.

В рамках настоящей оценки стоимости объектов оценки использован метод сравнения продаж (метод количественных корректировок).

Расчет величины рыночной стоимости Объекта сравнительным подходом

Объект оценки – отдельно стоящее здание 3-х этажное АБК с относящимся к нему земельным участком. Здание имеет в своем составе как торговые , так и офисные помещения.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Для определения величины стоимости продажи помещений была проанализирована информация о ряде предложений по продаже по отдельно стоящих зданий с земельными участками, сравнимых с оцениваемым объектом по основным ценообразующим факторам.

При выборе объектов-аналогов Оценщик исходил из следующего требования: объекты-аналоги должны представлять собой отдельно стоящие здания, имеющие в своем составе как торговые, так и офисные помещения.

При выборе объектов-аналогов Оценщик подбирал объекты, максимально сопоставимые с оцениваемым объектом, для минимизации количества корректировок. На дату оценки Оценщиком было подобрано 5 объектов-аналогов, сопоставимых по ценообразующим факторам, прежде всего по местоположению и типу объекта (отдельно стоящие здания). В качестве объектов-аналогов подбирались отдельно стоящие здания торгового и офисного назначение, расположенные в Москве и в Московской области на удалении не более 30 км от МКАД, расположенные в пределах населенных пунктов. Оценщик посчитал приемлемым в рамках данного отчета использовать 5 объектов-аналогов, руководствуясь принципом достаточности.

Информация по объектам-аналогам приведена в Приложении 2 к настоящему отчету. Информация в объявлениях по продаже содержит подробные сведения об объектах-аналогах, в том случае, если информации было недостаточно, Оценщик проводил интервьюирование по телефону представителей продавцов.

Выбор единицы сравнения

При расчете стоимости зданий в качестве единицы сравнения используется стоимость 1-го кв. м общей площади здания без учета НДС.

В таблице ниже представлен расчет рыночной стоимости здания с относящимся к нему земельным участком в рамках сравнительного подхода. Подробное описание расчета приведено далее.

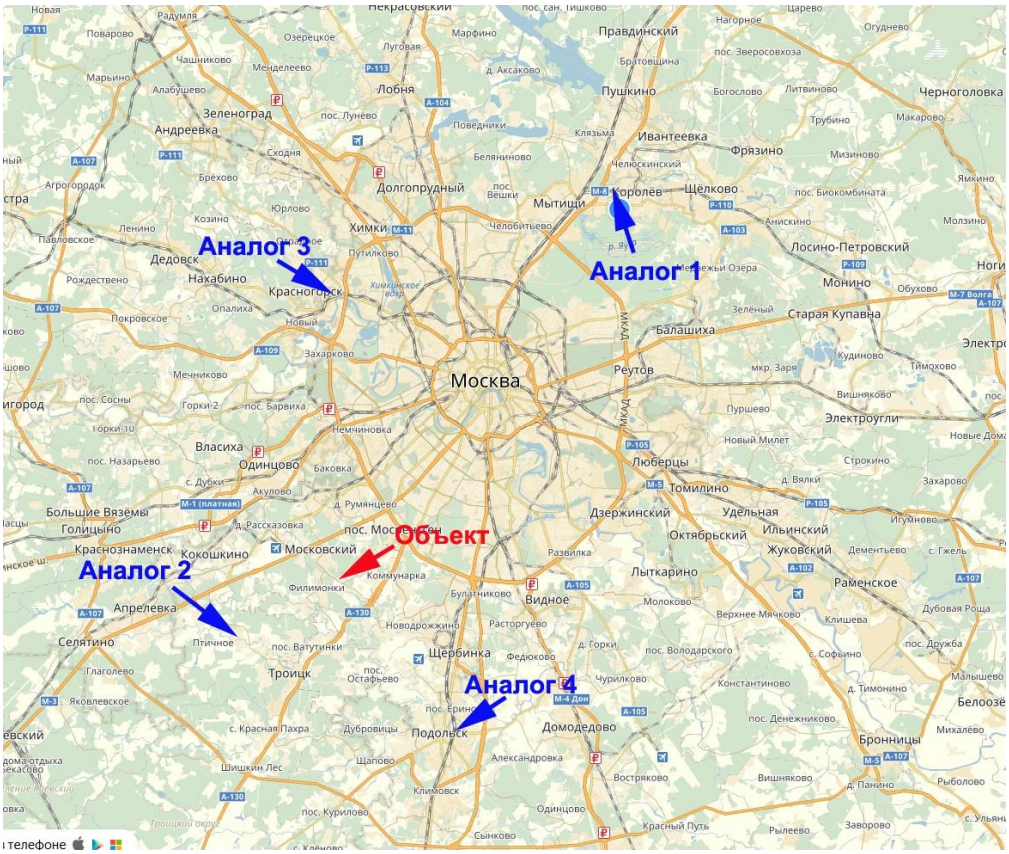
Таблица 8-7 Расчет рыночной стоимости Объекта в рамках сравнительного подхода

Параметры	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1	Королев, Пионерская ул, 30А	г. Москва, Птичное, улица Школьная, 1к1	Красногорский район, Красногорск,Рай центр мкр, ул. Циолковского, 6	Подольск, ул Свердлова, 13а
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип помещений	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Общая площадь, кв.м	1 431,4	1 376,0	3 000,0	953,0	1 572,0
Площадь застройки	771	510	833	353	582
Этажность	3	3	3+цоколь	3	3
Состояние отделки помещения	с отделкой	с отделкой	без отделки	с отделкой	с отделкой
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения / сделки	дата оценки 01 сентября 2017 года	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Цена предложения, руб. (с НДС)		**140 000 000**	**200 600 000**	**100 300 000**	**173 000 000**
Цена предложения, руб. (без НДС)		**118 644 068**	**170 000 000**	**85 000 000**	**146 610 169**
Цена предложения, руб./кв.м (без НДС)		**86 224**	**56 667**	**89 192**	**93 263**
Источник:		https://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/g._korolev_pionerskaya_30a_-_1_376_kv.m._prodazha_1152300901 частное объявление, тел. +7(495) 989-98-69	http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-ptichnoe-shkolnaya-ulica-155866052/#jumpmap частное объявление, тел. +7(905)517-85-17	https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/144289844/ Частное объявление, тел. +7(926) 716-56-69	https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1572_m_785599995 Частное объявление, тел. +7(929) 570-29-09

Параметры	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировки					
Цена предложения, руб./кв.м с учетом НДС		**86 224**	**56 667**	**89 192**	**93 263**
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на передаваемые права		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		**86 224**	**56 667**	**89 192**	**93 263**
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на условия финансирования		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		**86 224**	**56 667**	**89 192**	**93 263**
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка на условия сделки		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная цена, руб./кв.м		**78 679**	**51 708**	**81 388**	**85 103**
Дата предложения / сделки	01 сентября 2017 года	Август 2017	Август 2017	Август 2017	Август 2017
Корректировка на дату предложения / сделки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		**78 679**	**51 708**	**81 388**	**85 103**

Параметры	Объекты оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, аллея Садовая, д. 1, корп. 1	Королев, Пионерская ул, 30А	г. Москва, Птичное, улица Школьная, 1к1	Красногорский район, Красногорск,Рай центр мкр, ул. Циолковского, 6	Подольск, ул Свердлова, 13а
Корректировка на местоположение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Доступность личным и общественным транспортом	удовл.	отличная	аналог	отличная	отличная
Корректировка на доступность личным и общественным транспортом		-7,0%	0,0%	-7,0%	-7,0%
Общая площадь, кв.м	1 431,4	1 376,0	3 000,0	953,0	1 572,0
	1,62	1,62	1,80	1,52	1,65
Корректировка на площадь		0,0%	11,1%	-6,2%	1,9%
Состояние отделки помещения	с отделкой	с отделкой	без отделки	с отделкой	с отделкой
Корректировка на состояние помещения		0,0%	12,6%	0,0%	0,0%
Суммарная корректировка, %		**-7,0%**	**23,7%**	**-13,2%**	**-5,1%**
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		**73 172**	**63 969**	**70 667**	**80 722**
Ранг	4	1	1	1	1
Вес	100%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%
Итоговая стоимость оцениваемых нежилых помещений, руб./кв.м (без НДС)	**72 133**				
Итоговая стоимость Объекта, руб. (без НДС)	**103 250 461**				

Местоположение объектов-аналогов и Объекта оценки представлено ниже на карте.



Далее цены объектов-аналогов корректируются на отличия от рассматриваемого объекта. Проведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о сделках с объектами недвижимости, с использованием информации аналитических справочников.

Оценщик не проводил корректировок по следующим элементам сравнения:

- передаваемые права на недвижимость (как в случае с рассматриваемым объектом, так и в случае с объектами-аналогами передаются права собственности);
- условия финансирования (под условиями финансирования в данном отчете понимается схема оплаты при переходе имущества из рук в руки);
- состояние рынка (все объекты-аналоги предлагались на рынке недвижимости за период, не превышающий рыночный срок экспозиции для рассматриваемых коммерческих помещений);
- тип объекта (все объекты представляют собой отдельно стоящие здания);
- инженерную обеспеченность (все объекты инженерно обеспечены необходимыми коммуникациями);
- местоположение (все аналоги расположены на территории Новой Москвы или в Московской области на удалении до 30 км от МКАД. По сравнению с

вакантными земельными участками, стоимость отдельно стоящих зданий не зависит от удаления от Москвы. Большее значение для подобных объектов является расположение в пределах населенного пункта, окружение, наличие пешеходных потоков. По этому параметру Объект оценки и аналоги сопоставимы).

в связи с тем, что эти характеристики одинаковы (или максимально близки и не влияют на величину рыночной стоимости) как для объектов, выбранных в качестве аналогов, так и для оцениваемого объекта.

Последовательные корректировки (первой группы)

Корректировка на тип цены

Тип цены оцениваемого помещения – цена сделки, объектов-аналогов – цена предложения. В связи с этим, требуется корректировка на тип цены.

Как правило, при закрытии сделок купли-продажи коммерческой недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В ходе интервью с представителями правообладателей выяснено, что продавцы готовы идти на небольшое снижение цен или на, так называемую, скидку на торг.

Размер корректировки на торг для объектов-аналогов был определен на основе статистических данных информационного портала «Статриелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1098-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda), согласно которым средняя величина скидки для торговых и офисных помещений равна 6%.

Рисунок 8-4 Статистические данные информационного портала «Статриелт»

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. При продаже объектов			
1	**Торговых помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	0,94
2	**Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	0,94
3	**Складских помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,97	0,93
4	**Производственных помещений и зданий с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энергомощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,98	0,92
5	**Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,82	0,93	0,87
6	**Сооружений с земельным участком** - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,76	0,89	0,82
7	**Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке** - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энергомощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,79	0,92	0,85

По данным Сборника рыночных корректировок СРД-20 за май 2017 года под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017 г., стр. 17, корректировки на

торг для г. Москвы составляют для торговых и офисных помещений 12% и 11% соответственно.

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9–13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8 -9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)

Таким образом, корректировка на торг принята равной среднему значению: (6%+6%+12%+11%)/4 = 8,75%.

Независимые корректировки (второй группы)

Корректировка на состояние отделки

Как упоминалось ранее, в рамках настоящего отчета состояние оцениваемых помещений – «с отделкой».

Объекты-аналоги №№ 1, 3 и 4 представляет собой эксплуатируемые помещения, характеризующиеся нормальным состоянием отделки. Объект-аналог № 2 предлагается без отделки.

Величина корректировки на уровень отделки определена в соответствии с аналитическими данными Сборника рыночных корректировок СРК-2017. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017 г., стр. 96. Корректировка была принята по данному Сборнику в связи с тем, что в нем представлены данные конкретно для г. Москвы, что более точно отражает тенденцию рынка г. Москвы и территорий «Новой Москвы».

Рисунок 8-5 Статистические данные сборника рыночных корректировок СРК-2017. Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

1.8. КОРРЕКТИРОВКИ НА РАЗНИЦУ В СТОИМОСТИ ТОРГОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ КЛАССА «С-В» С РАЗЛИЧНЫМ УРОВНЕМ ОТДЕЛКИ И ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ НА РЫНКАХ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 58. Средние разницы в стоимости торговых помещений класса «С-В»

№ п/п	Качественная характеристика отделки и инженерных сетей	Москва	Санкт-Петербург	Екатеринбург
1	Требует ремонта	0,87	0,84	0,83
2	Хорошее (эксплуатационное)	0,98	0,95	0,93
3	Отличное (новое)	1,00	1,00	1,00

Оцениваемые встроенные помещения можно использовать как в качестве торговых, так и в качестве офисных, при этом в Справочнике представлены показатели только для торговых помещений. В данном случае, ввиду отсутствия данных для ПСН, Оценщик считает корректным использование показателей для торговых помещений.

Для оцениваемых помещений с характеристикой «с отделкой» Оценщик использует коэффициент 0,98 (хорошее, эксплуатационное состояние), а для помещения, выбранного в качестве объекта-аналога №№ 2, Оценщик использует коэффициент 0,87 (требует ремонта).

Величина корректировки получена следующим образом:

*Величина корректировки = (Ко / Ка -1)*100%*

Таким образом, размер корректировки для объекта-аналога №2 составил «+12,6%».

Таким образом, рассчитанная величина корректировки в абсолютной величине соответствует затратам на проведение отделочных работ (доведение от состояния «без отделки» до работоспособного с «отделкой») для ПСН, что соответствует рыночным данным.

Корректировка на доступность личным и общественным транспортом.

Данная корректировка выполнена по аналогии с корректировкой в расчете стоимости земельного участка и составила 7% в сторону понижения для аналогов №№1, 3 и 4, которые расположены в непосредственной близости от остановок общественного транспорта.

Корректировка на общую площадь. Корректировка на общую площадь зданий определена на основании рекомендаций справочника справочника рыночных корректировок (СРК-2017) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (стр. 84). Ввиду отсутствия статистических данных по торговым помещениям использовались данные по офисным помещениям класса С.

Таблица 48. Москва. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С»

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																												
Объекты оценки, кв.м.	50	100	150	200	250	300	350	400	450	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000	2500	3000
50	1,00	1,10	1,17	1,22	1,26	1,29	1,32	1,35	1,37	1,39	1,43	1,46	1,49	1,52	1,54	1,56	1,58	1,60	1,62	1,63	1,65	1,66	1,68	1,69	1,70	1,76	1,80
100	0,91	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,22	1,24	1,26	1,29	1,32	1,35	1,37	1,39	1,41	1,43	1,45	1,46	1,48	1,49	1,50	1,52	1,53	1,54	1,59	1,63
150	0,85	0,94	1,00	1,04	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,33	1,35	1,36	1,38	1,39	1,41	1,42	1,43	1,44	1,45	1,50	1,54
200	0,82	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,17	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28	1,29	1,31	1,32	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,39	1,44	1,48
250	0,79	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,13	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,25	1,27	1,28	1,29	1,31	1,32	1,33	1,34	1,35	1,39	1,43
300	0,77	0,85	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,22	1,24	1,25	1,26	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,36	1,39
350	0,76	0,83	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,08	1,10	1,13	1,15	1,16	1,18	1,19	1,21	1,22	1,23	1,24	1,26	1,27	1,28	1,29	1,33	1,36
400	0,74	0,82	0,87	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,17	1,18	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,25	1,26	1,30	1,34
450	0,73	0,81	0,85	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,07	1,09	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24	1,28	1,31
500	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	1,13	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,26	1,29
600	0,70	0,77	0,82	0,85	0,88	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,10	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,23	1,26
700	0,68	0,76	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,12	1,13	1,14	1,15	1,15	1,16	1,20	1,23
800	0,67	0,74	0,79	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,13	1,14	1,18	1,21
900	0,66	0,73	0,77	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,10	1,11	1,12	1,16	1,19
1000	0,65	0,72	0,76	0,79	0,82	0,84	0,86	0,88	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,10	1,14	1,17
1100	0,64	0,71	0,75	0,78	0,81	0,83	0,85	0,86	0,88	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,04	1,05	1,06	1,06	1,07	1,08	1,09	1,13	1,16
1200	0,63	0,70	0,74	0,77	0,80	0,82	0,84	0,85	0,87	0,88	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,11	1,14
1300	0,63	0,69	0,73	0,76	0,79	0,81	0,83	0,84	0,86	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,06	1,10	1,13
1400	0,62	0,68	0,72	0,76	0,78	0,80	0,82	0,83	0,85	0,86	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,04	1,05	1,09	1,12
1500	0,61	0,68	0,72	0,75	0,77	0,79	0,81	0,83	0,84	0,85	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03	1,04	1,08	1,10
1600	0,61	0,67	0,71	0,74	0,77	0,79	0,80	0,82	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03	1,07	1,09
1700	0,60	0,66	0,70	0,73	0,76	0,78	0,80	0,81	0,83	0,84	0,86	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,02	1,06	1,09
1800	0,60	0,66	0,70	0,73	0,75	0,77	0,79	0,81	0,82	0,83	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,05	1,08
1900	0,59	0,65	0,69	0,72	0,75	0,77	0,78	0,80	0,81	0,83	0,85	0,87	0,88	0,90	0,91	0,92	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99	1,00	1,01	1,04	1,07
2000	0,59	0,65	0,69	0,72	0,74	0,76	0,78	0,79	0,81	0,82	0,84	0,86	0,88	0,89	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99	1,00	1,03	1,06
2500	0,57	0,63	0,67	0,70	0,72	0,74	0,75	0,77	0,78	0,79	0,81	0,83	0,85	0,86	0,88	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,95	0,96	0,97	1,00	1,03
3000	0,55	0,61	0,65	0,68	0,70	0,72	0,73	0,75	0,76	0,77	0,79	0,81	0,83	0,84	0,85	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91	0,91	0,92	0,93	0,94	0,94	0,97	1,00

Расчет корректировок произведен следующим образом:

Масштабный коэффициент для Объекта составляет 1,62.

Масштабный коэффициент для Аналога 1 составляет 1,62.

Масштабный коэффициент для Аналога 2 составляет 1,8.

Масштабный коэффициент для Аналога 3 составляет 1,52.

Масштабный коэффициент для Аналога 4 составляет 1,65.

Таким образом, корректировка для Аналога 1 составит 0%;

Корректировка для Аналога 2 составит 1,8/1,62-1 = 11,1%;

Корректировка для Аналога 3 составит 1,52/1,62-1 = 6,2%;

Корректировка для Аналога 4 составит 1,65/1,62-1 = 1,9%.

Итоговая величина стоимости реализации рассматриваемого объекта при определении стоимости продажи методом общих корректировок, формируется оценка среднего значения стоимости. Это среднее значение в предположении о симметричности закона распределения стоимости в выборке и выступает в качестве наиболее вероятного значения рыночной стоимости.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта, определенная сравнительным подходом, составила ***72 133 руб./ кв.м или 102 250 000 руб. (без учета НДС).***

Определение надежности полученных результатов

Величина возможного отклонения рыночной стоимости («истинного» среднего по всему рынку) от расчетной оценки может быть охарактеризована шириной доверительного интервала, за пределы которого значение «истинного» среднего не выйдет с заданной доверительной вероятностью. В эконометрических расчетах принято вести расчеты для 95%-ного уровня доверительной вероятности.

При этом доверительный интервал определяется как разброс среднего значения на величину предельной ошибки, т.е. $\left[\overline{X}-\Delta;\overline{X}+\Delta\right]$, где $\overline{X}$ – среднее, а Δ – величина предельной ошибки.

Среднее значение определяется как:

$$\overline{X}=\frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n}X_i\ ,$$

где *n* – количество аналогов.

Таблица 8-8 Исходные данные и результаты расчетов

Анализ полученных скорректированных цен аналогов	
Рыночная стоимость объекта, руб./ кв. м (без НДС)	72 133
Количество аналогов, шт.	4
Минимальное значение, руб./кв.м	63 969
Максимальное значение, руб./кв.м	80 722
Среднее значение, руб./кв.м	72 133
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	6 919,79
Стандартная ошибка (Sigma*)	3 460
Доверительная вероятность (P)	95%
Нормированное отклонение (t)	3
Предельная ошибка, руб./кв.м	11 010,93
Предельная ошибка, %	15,0%
Доверительный интервал, руб./кв.м	**от 61 122 … до 83 143**

Таким образом, рассчитанная Оценщиком цена продажи Объекта в размере 72 133 руб./ кв. м, попадает в доверительный интервал с вероятностью 95%.

Удельный показатель стоимости объекта, полученный на основе модели, составленной на базе описанных выше удельных показателей стоимостей объектов-аналогов, для которых предельная ошибка не превышает предельно допустимое значение, будет являться надежным.

8.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости объекта через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (ФСО № 7).

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка значений рыночной стоимости Объектов на основе сравнительного и доходного подходов.

Затратный подход для оценки объектов (встроенных нежилых помещений) не применялся. Обоснование выбора подхода к оценке содержится в разделе «Выбор использованных подходов и методов к оценке стоимости объектов (встроенных нежилых помещений)» настоящего отчета.

Доходный подход дает возможность учесть неравномерную структуру доходов и расходов в прогнозируемый период владения. Эта неравномерность вызвана неравномерностью денежных потоков, связанной с существующими тенденциями на рынке недвижимости и финансовом рынке и другими факторами. Доходный подход позволяет учесть в оценке стоимости вариант наиболее эффективного использования, обладает рядом других достоинств.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки капитализации и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

В соответствии с теорией оценки, наиболее эффективным методом оценки рыночной стоимости объектов недвижимости считается **сравнительный подход**. Сравнительный подход позволяет получить адекватную стоимость объекта недвижимости в том случае, если для проведения метода сравнения продаж используются объекты сравнения, сопоставимые с оцениваемым объектом по функциональному назначению, местоположению, площади и другим параметрам, а также имеется достаточное количество объектов сравнения.

К недостаткам сравнительного подхода можно отнести: точность результата оценки наиболее зависима от рыночных данных при расчетах на основе сравнительного подхода, а для правильной оценки необходим большой объем информации и логический анализ скорректированных данных. Стоит отметить, что с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта (на территории Новой Москвы), количество предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, ограничено.

Принимая во внимание вышеприведенные рассуждения, касающиеся достоверности результатов всех подходов, Оценщик принял решение присвоить подходам равные весовые коэффициенты (0,5 сравнительному подходу и 0,5 доходному подходу).

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки приведены в таблице ниже.

Как было отмечено ранее, по ряду основных признаков, определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) №13 соответствует определению рыночной стоимости согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135, а также ФСО №№ 1-3, 7, т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

В результате согласования результатов отмечено значительное расхождение между стоимостями, полученными сравнительным и доходным подходами. Расхождение стоимостей по сравнительному и доходному подходам составляет 24%, что может быть обусловлено временным снижением доходов, генерируемых Объектом, на период развития ближайшего окружения Объекта (Новой Москвы).

Таблица 8-9 Результаты расчета рыночной стоимости Объекта

Объект оценки	Общая площадь, кв.м	Результаты сравнительного подхода, руб. (без НДС)	Вес подхода	Результаты доходного подхода, руб. (без НДС)	Вес подхода	Рыночная / справедливая стоимость объекта, руб. (без НДС)	Рыночная / справедливая стоимость объекта, руб. (без НДС), округленно
Здание кадастровый номер 77:17:0120114:294 с относящимся к нему зумульным участком (кадастровый номер 77:17:0120114:894)	1 431,4	103 250 461	0,5	83 089 498	0,5	93 169 979	**93 200 000**
Земельный участок кадастровый номер 77:17:0120114:894	2 718,0	40 639 536	1,0	не применялся		40 639 536	**40 600 000**

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе, мы оцениваем рыночную и справедливую стоимость права собственности, для использования при принятии управленческих решений и иных действий, в т.ч. учета имущества в составе активов фонда, для предоставления в Центральный банк Российской Федерации (Банк России), по состоянию на **01 сентября 2017 года**, в сумме (не включая НДС):

93 200 000 (Девяносто три миллиона двести тысяч) рублей,

В том числе стоимость земельного участка - ***40 600 000 (Сорок миллионов шестьсот тысяч) рублей;***

Стоимость здания – ***52 600 000 (Пятьдесят два миллиона шестьсот тысяч) рублей.***

Общая стоимость Объекта оценки, с учетом НДС, была рассчитана как:

(Рыночная стоимость Объекта без учета НДС *минус* рыночная стоимость земельного участка)*1,18 *плюс* рыночная стоимость земельного участка, или:

(93 200 000 – 40 600 000)*1,18 + 40 600 000= **102 688 000 рублей**.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта по состоянию на **01 сентября 2017 года** составляет (округленно, с учетом НДС):

102 688 000 (Сто два миллиона шестьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей (с учетом НДС), в том числе:

Стоимость здания – ***62 068 000 (Шестьдесят два миллиона шестьдесят восемь тысяч) рублей (с учетом НДС);***

Стоимость земельного участка - ***40 600 000 (Сорок миллионов шестьсот тысяч) рублей (НДС не облагается).***

Мы с удовольствием ответим на все Ваши вопросы.

Мария Рыбальченко
Старший оценщик
Colliers International

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СВЕДЕНИЯ О ЧЛЕНСТВЕ В СРОО И СТРАХОВАНИИ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04 мая 2007 года
дата включения в реестр

241
№ согласно реестра

Рыбальченко
Мария Валерьевна

паспорт 4099 293286, 4 отделом милиции Фрунзенского района
Санкт-Петербурга, код подразделения 782-004,
зарегистрирована: г. Санкт-Петербург, пр. Славы, д. 43/49, кв. 21

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»

Н.Н.Бабичева

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС № 7862R/776/00069/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 7862R/776/00069/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ***Общество с ограниченной ответственностью «Коллиерз Интернешнл»***
Юридический адрес: ***107045, г. Москва, Последний пер., д.5, стр. 1, ИНН 7728150075***
Лица, риск ответственности которых застрахован:
ООО «Коллиерз Интернешнл 107045, г. Москва, Последний пер., д.5, стр. 1, ИНН 7728150075

ООО «Коллиерз Интернешнл», 191186, г. Санкт-Петербург, Волынский пер., д. 3а, лит. А, ИНН 7825453815

Объект страхования: *не противоречащие законодательству Российской Федерации страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по Договору страхования.

Страховой случай: *события, названные в п. 3.1.2.1 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по Договору страхования.

Оценочная деятельность: *профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.*

Страховая сумма: ***200 000 000,00 (Двести миллионов) рублей*** *00 копеек - по всем и каждому страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Франшиза: *Франшиза по настоящему Договору не применяется*

Территория страхования: *Российская Федерация.*

Срок действия Договора страхования: *Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут* ***"01"июля 2017 г.*** *и действует по 23 часа 59 минут* ***"30" июня 2018 г.*** *включительно.*

Случай признается страховым при условии, что:
- претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;
- действие/бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в течение периода страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием/бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю не позднее трех лет после окончания действия договора страхования.

Место и дата выдачи полиса: *Санкт-Петербург, 30 июня 2017 г.*

Страховщик: _____ МП

Страхователь: _____ МП

190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б. Тел.: (812) 336-56-76, факс: (812) 336-56-70 e-mail: info@spb.alfastrah.ru
www.alfastrah.ru

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС № 7862R/776/00070/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 7862R/776/00070/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ***оценщик Рыбальченко Мария Валерьевна***

Адрес регистрации: *Санкт-Петербург, Фрунзенский район, пр. Славы, д. 43/49, кв. 21.*

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.*

Страховая сумма: ***300 000,00*** *(Триста тысяч) рублей - по всем и каждому страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Франшиза: *Франшиза по настоящему Полису не применяется.*

Территория страхования: *Российская Федерация.*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут ***"01" июля 2017 г.*** *и действует по 23 часа 59 минут* ***"30" июня 2018 г.*** *включительно.*

Случай признается страховым при условии, что:
- действие/бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошло в течение периода страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием/бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:

_____/Ицковский К.А./

Страхователь:

_____/Рыбальченко М.В.)

Место и дата выдачи полиса: *Санкт-Петербург 30 июня 2017 г.*

190013, Санкт-Петербург, Московский пр., д. 60/129, лит. Б. Тел.: (812) 336-56-76, факс: (812) 336-56-70 e-mail: info@spb.alfastrah.ru
www.alfastrah.ru

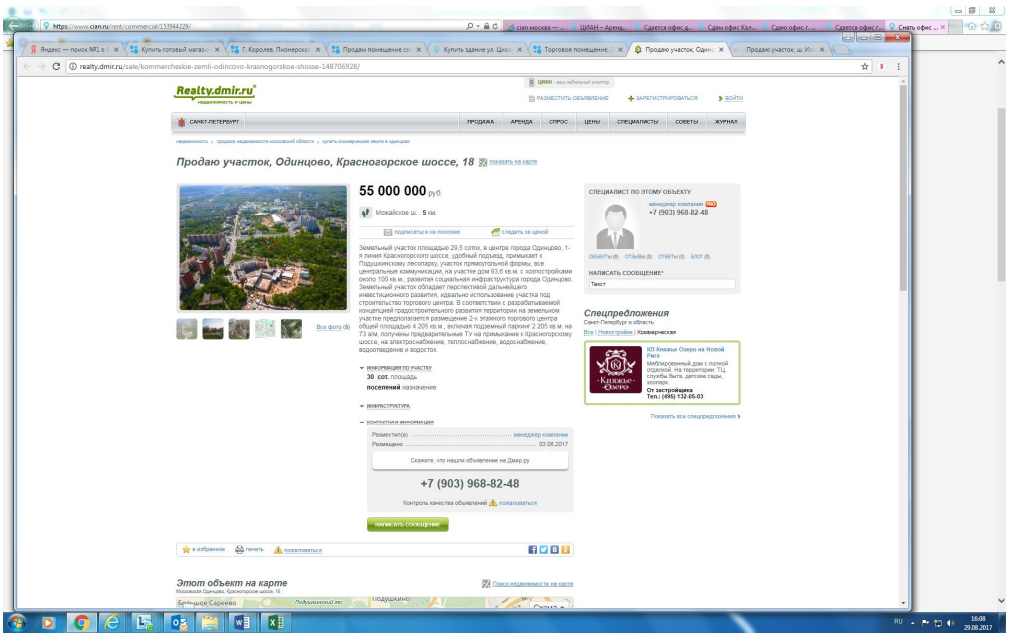
Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости земельного участка

Объект-аналог №1

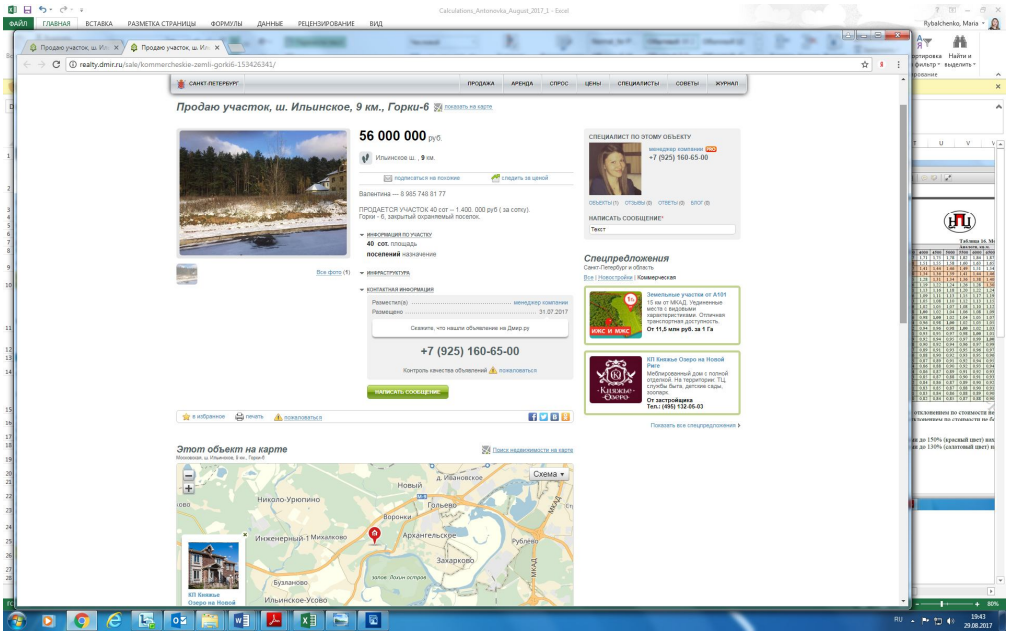
http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-krasnogorskoe-shosse-148706928/



Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

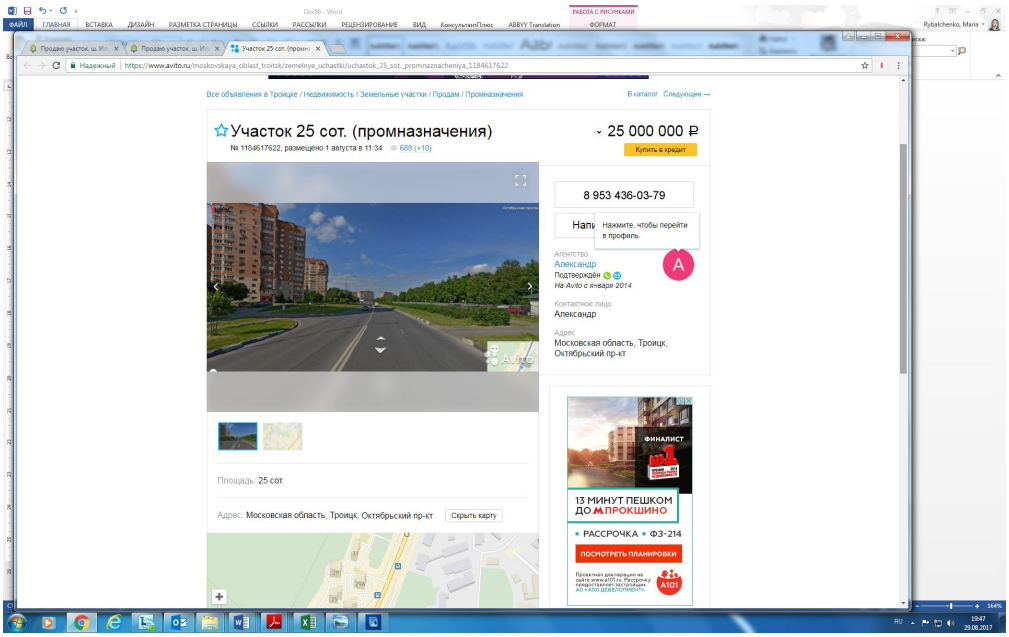
Объект-аналог №2

http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-gorki6-153426341/

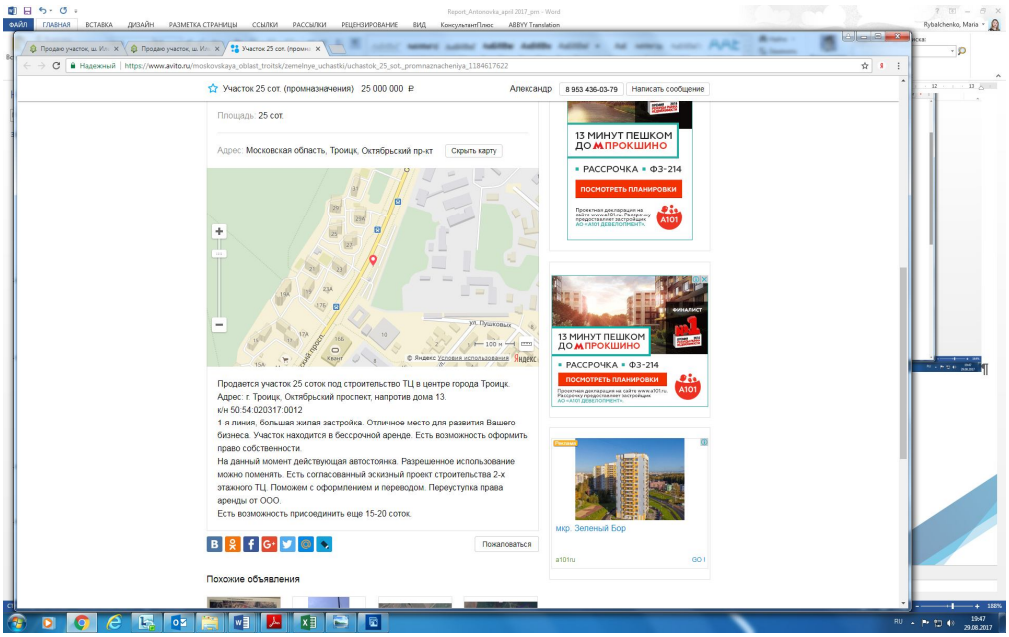


Объект-аналог №3

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1184617622

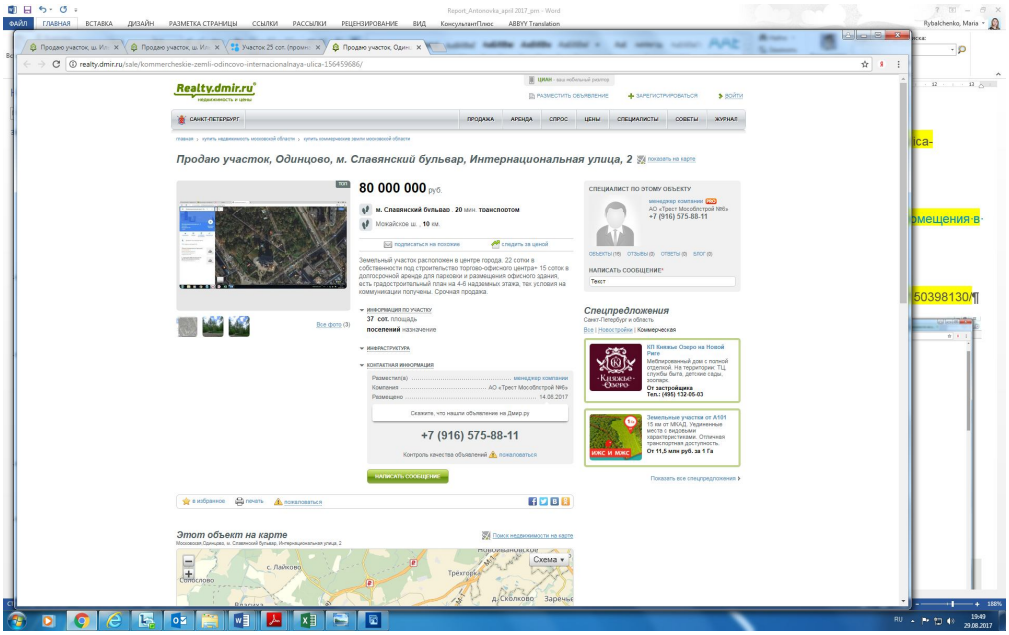


Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»



Объект-аналог №4

http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-odincovo-internacionalnaya-ulica-156459686/

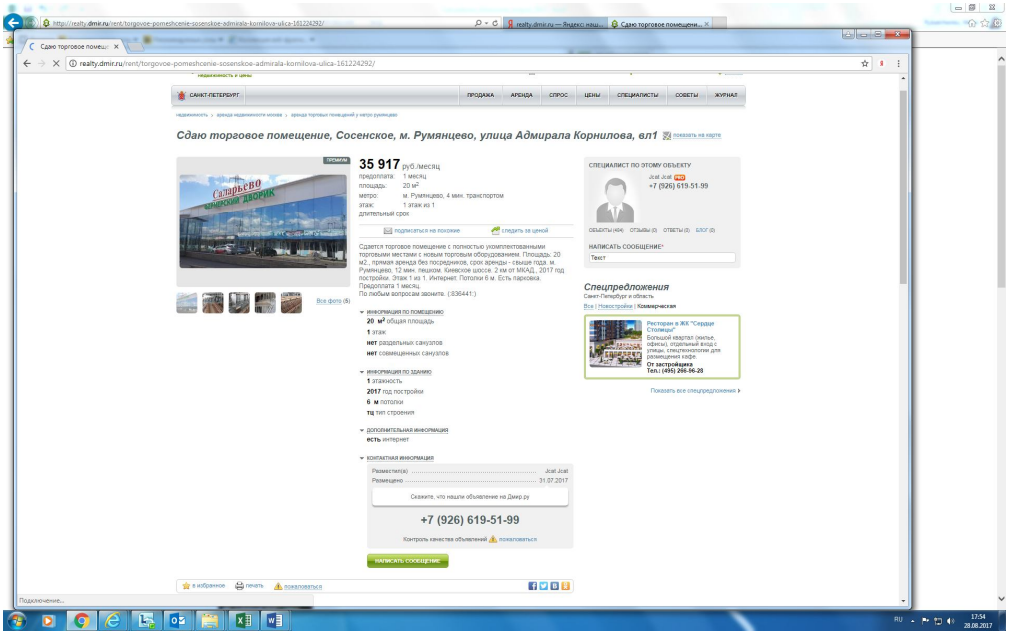


Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Объекты-аналоги для расчета рыночной арендной ставки за торговые помещения в рамках доходного подхода

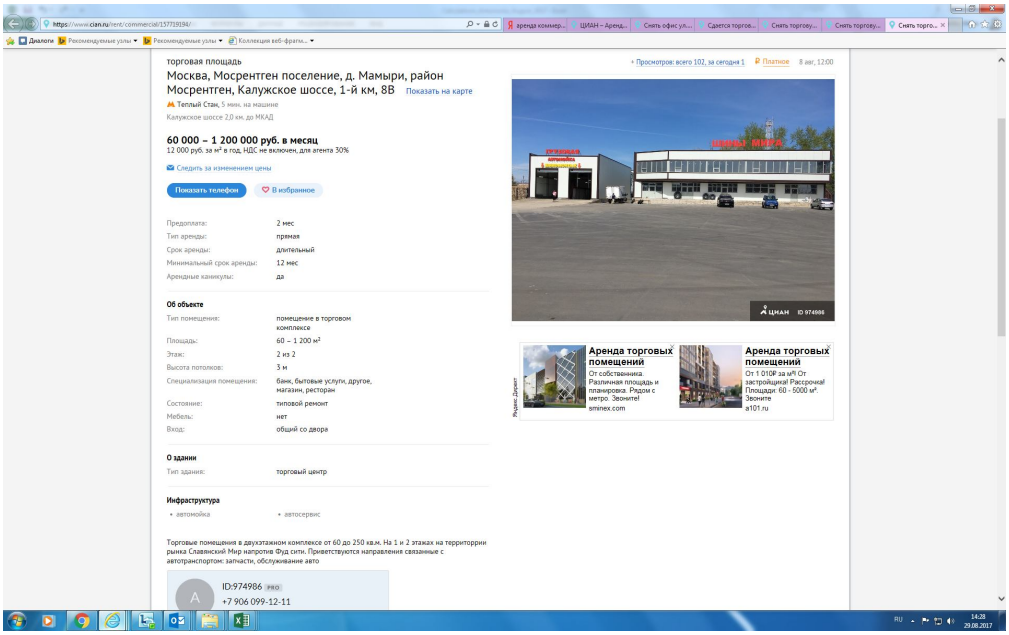
Объект-аналог №1

http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshcenie-sosenskoe-admirala-kornilova-ulica-161224292/



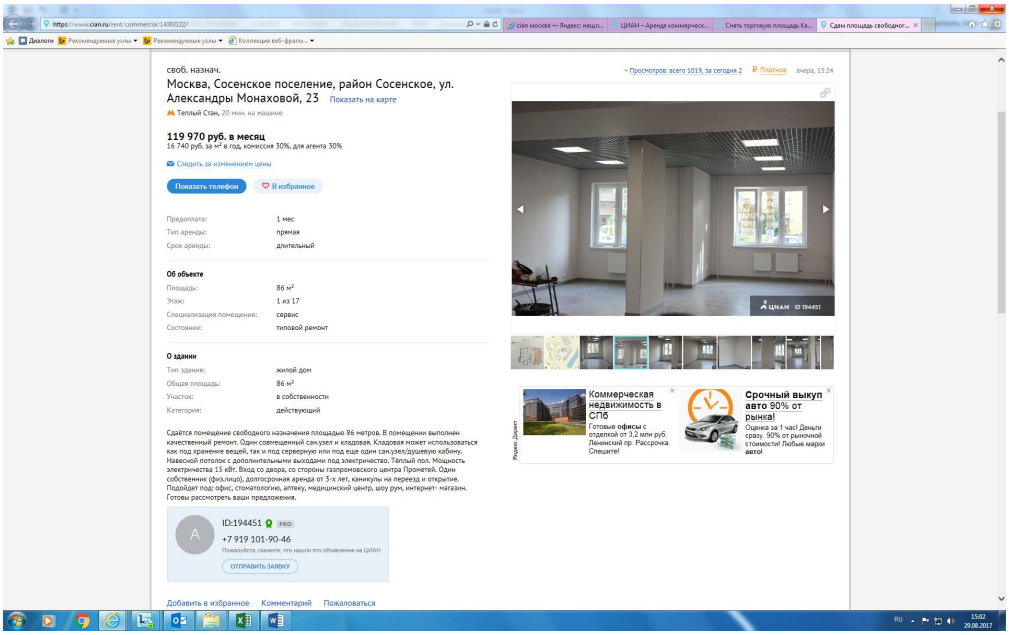
Объект-аналог №2

https://www.cian.ru/rent/commercial/157719194/



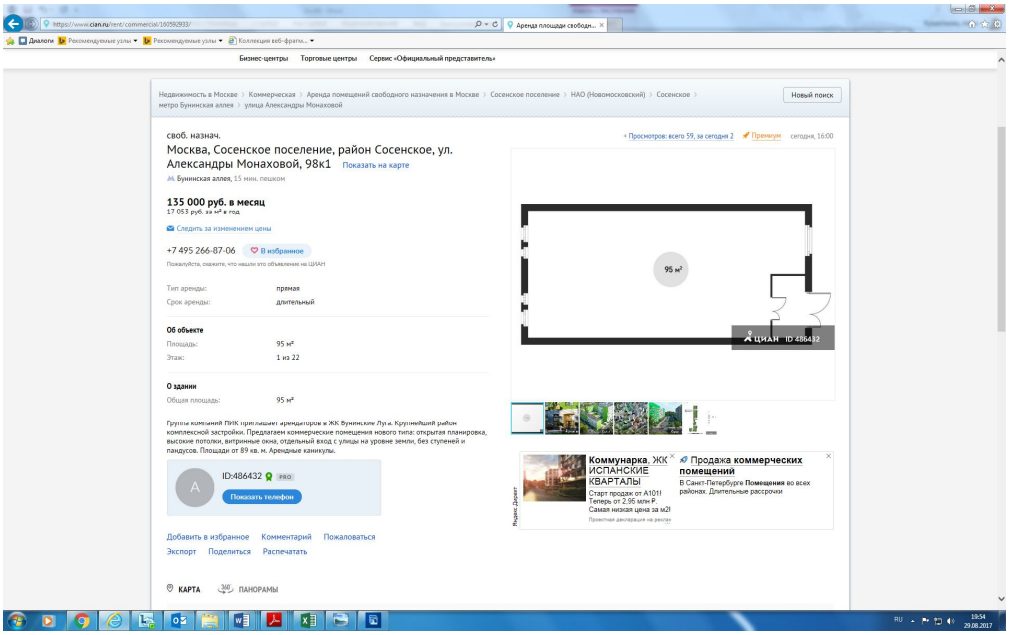
Объект-аналог №3

https://www.cian.ru/rent/commercial/14083122/



Объект-аналог №4

https://www.cian.ru/rent/commercial/160592933/

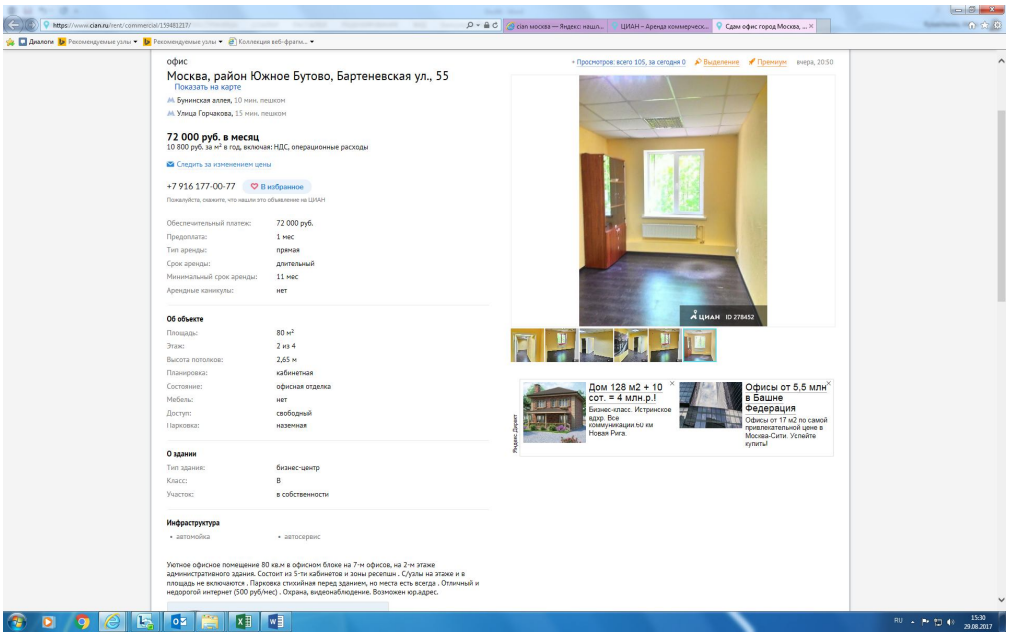


Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Объекты-аналоги для расчета рыночной арендной ставки за офисные помещения в рамках доходного подхода

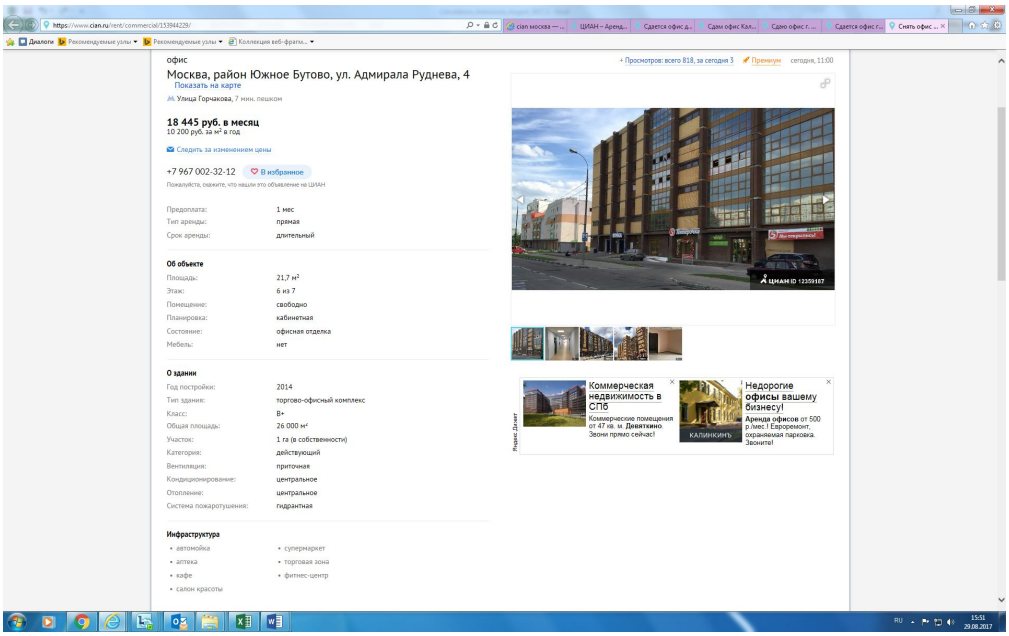
Объект-аналог №1

https://www.cian.ru/rent/commercial/159481217/



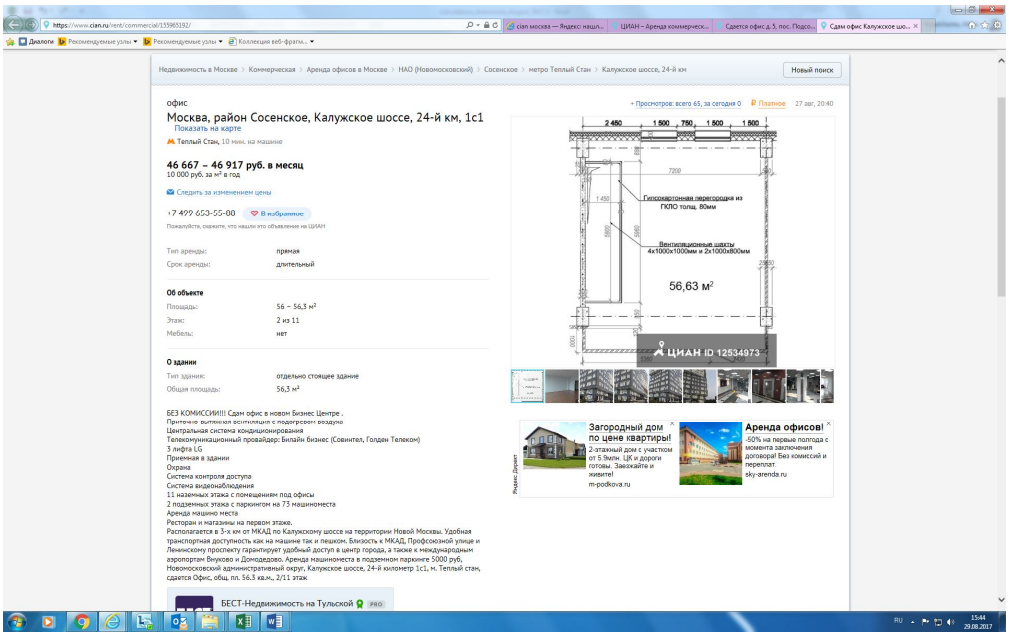
Объект-аналог №2

https://www.cian.ru/rent/commercial/153944229/



Объект-аналог №3

https://www.cian.ru/rent/commercial/155965192/

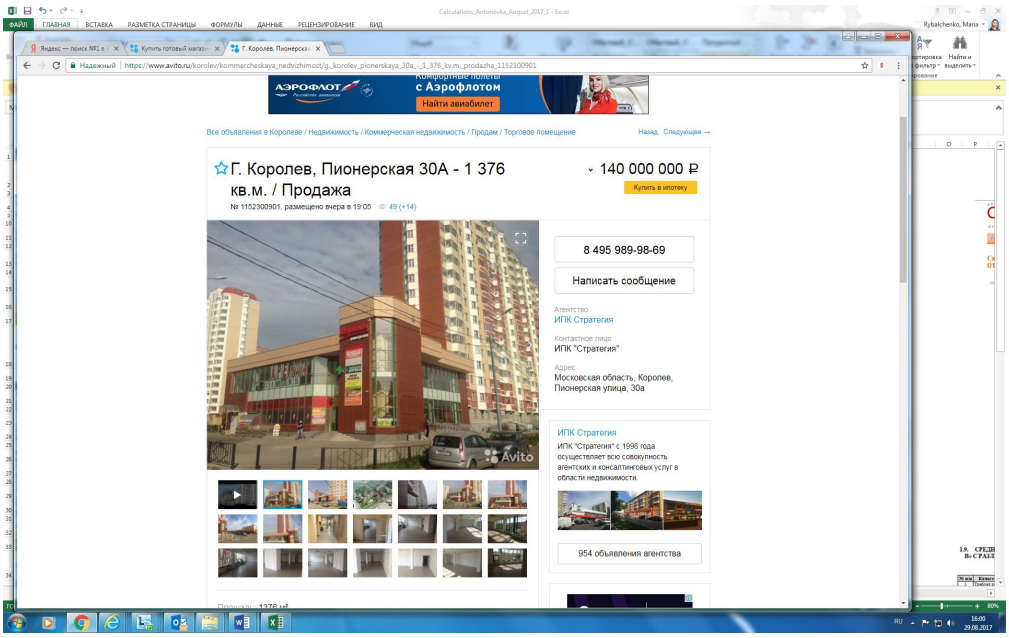


Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»

Объекты-аналоги для расчета рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода

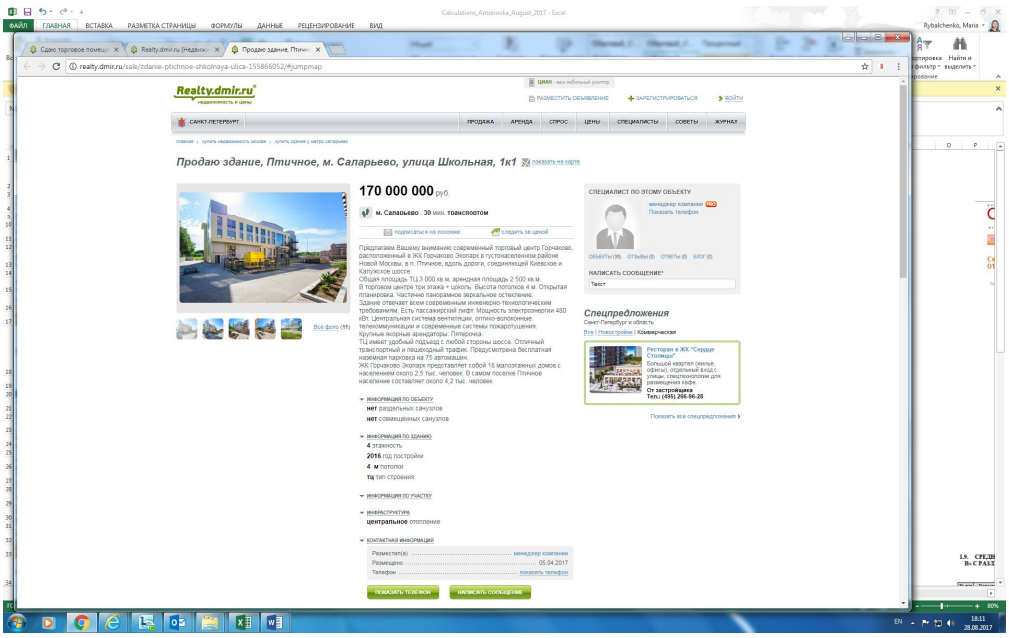
Объект-аналог №1

ps://www.avito.ru/korolev/kommercheskaya_nedvizhimost/g._korolev_pionerskaya_30a_-_1_376_kv.m._prodazha_1152300901



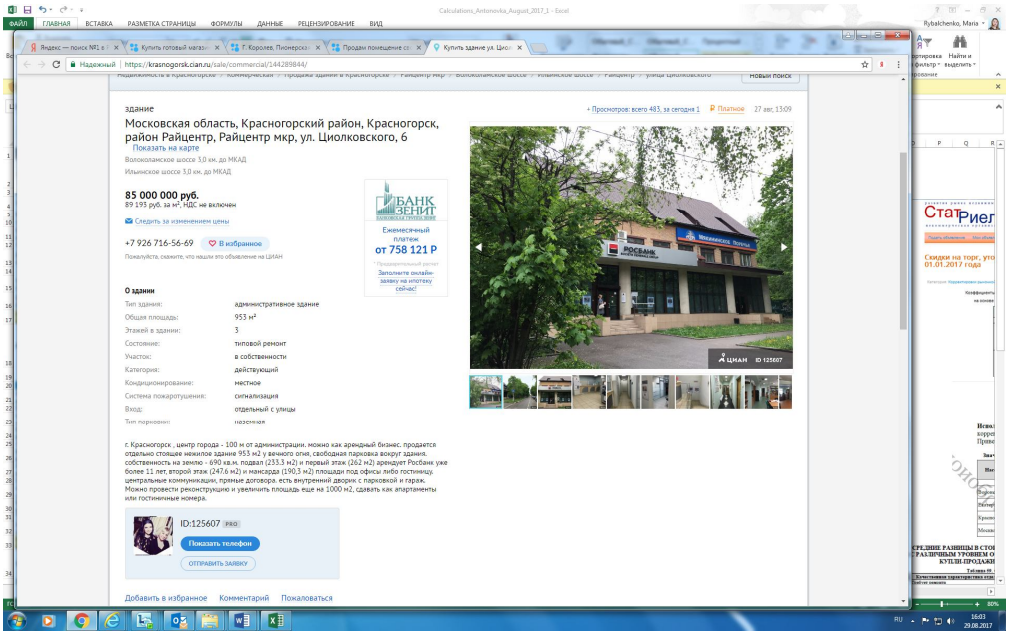
Объект-аналог №2

http://realty.dmir.ru/sale/zdanie-ptichnoe-shkolnaya-ulica-155866052/#jumpmap



Объект-аналог №3

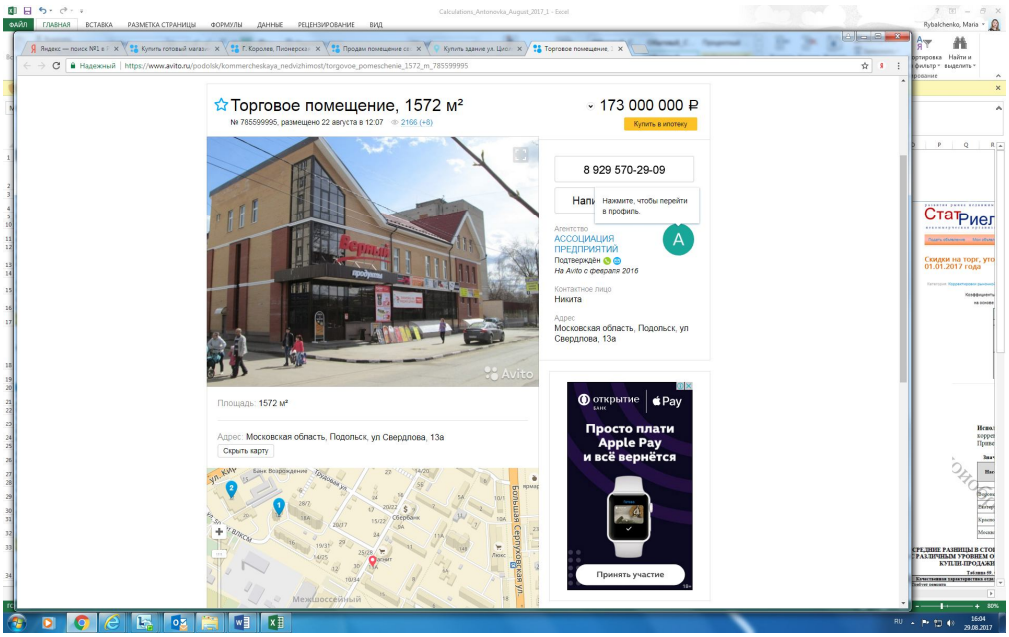
https://krasnogorsk.cian.ru/sale/commercial/144289844/

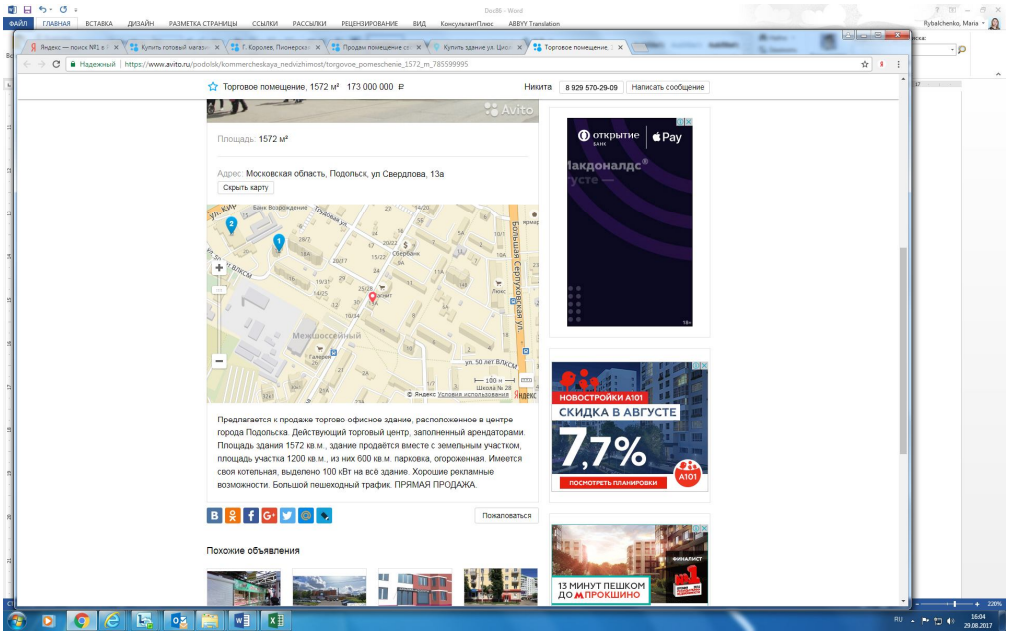


Объект-аналог №5

https://www.avito.ru/podolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1572_m_785599995

Подготовлено для Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать»





ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПЕРЕЧЕНЬ И КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

- Выписка из ЕГРН на земельный участок №99/2017/26410388 от 29.08.2017 г.
- Выписка из ЕГРН на здание №99/2017/26293691 от 29.08.2017 г.
- Технический паспорт здания от 05.06.2012 г.
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50503000-141/12-р/в.
- Договор купли-продажи нежилого здания №ДКП-1 от 29.12.2016 г.

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 29.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 29.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26410388			
Кадастровый номер:		**77:17:0120114:894**	

Номер кадастрового квартала:	77:17:0120114
Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г. Москва, поселение Сосенское, в районе д. Зименки
Площадь:	2718 +/- 18кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	34153708.5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:17:0000000:9663
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:21:0120114:2598
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26410388			
Кадастровый номер:		**77:17:0120114:894**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	административные объекты
Сведения о кадастровом инженере:	Захаров Александр Васильевич №50-10-93
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26410388			
Кадастровый номер:		**77:17:0120114:894**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26410388			
Кадастровый номер:		**77:17:0120114:894**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сто одиннадцать"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77:17:0120114:894-77/017/2017-4 от 11.07.2017
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, п.Сосенское, в районе д. Зименки, кад.№ 77:17:0120114:894, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные объекты, общая площадь 2 718 кв. м
		дата государственной регистрации:		11.07.2017
		номер государственной регистрации:		77:17:0120114:894-77/017/2017-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
		основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компанией от 29.05.2017, выдавший орган: ., удостоверил Иванова Евгения Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Щербаковой Елены Евгеньевны 26.06.2017, реестровый номер 8-767; Изменения и дополнения от 29.09.2016 №1, выдавший орган: ., удостоверил Иванова Евгения Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Щербаковой Елены Евгеньевны 11.11.2016, реестровый номер 8-1513; Изменения и дополнения от 10.11.2016 №3, выдавший орган: ., удостоверил Иванова Евгения Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Щербаковой Елены Евгеньевны 21.06.2017, реестровый номер 8-705; Изменения и дополнения от 15.06.2017 №4, выдавший орган: ., удостоверил Иванова Евгения Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Щербаковой Елены Евгеньевны 21.06.2017, реестровый номер 8-706; Правила доверительного управления от 23.08.2016 №3204, выдавший орган: ., удостоверил Иванова Евгения Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Щербаковой Елены Евгеньевны 11.11.2016, реестровый номер 8-1512;

		Изменения и дополнения от 03.11.2016 №2, выдавший орган: ., удостоверил Иванова Евгения Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Щербаковой Елены Евгеньевны 11.11.2016, реестровый номер 8-1515
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют
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:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

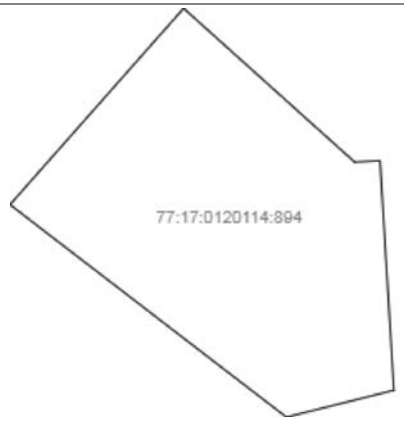
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26410388			
Кадастровый номер:		**77:17:0120114:894**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.1**	Всего листов раздела **3.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26410388			
Кадастровый номер:		**77:17:0120114:894**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26410388			
Кадастровый номер:		**77:17:0120114:894**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	-10419.15	-6722.29	626003000000	0.1
2	-10446.15	-6692.34	626003000000	0.1
3	-10445.9	-6687.89	626003000000	0.1
4	-10486.23	-6685.45	626003000000	0.1
5	-10490.96	-6704.29	626003000000	0.1
6	-10453.63	-6752.7	626003000000	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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 29.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 29.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26293691			
Кадастровый номер:		**77:17:0120114:294**	

Номер кадастрового квартала:	77:17:0120114
Дата присвоения кадастрового номера:	11.09.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, Сосенское п, д Зименки, аллея Садовая, д 1, корп 1
Площадь, м²:	1431.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2012
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	132289372.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 29.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26293691			
Кадастровый номер:		**77:17:0120114:294**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МДМ" ИНН 7825443207

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

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26293691				
Кадастровый номер:			**77:17:0120114:294**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сто одиннадцать"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Собственность, № 77:17:0120114:294-77/017/2017-4 от 11.07.2017
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, п.Сосенское, д.Зименки, ул. Садовая, д.1, корп.1, кад.№ 77:17:0120114:294, Здание, назначение: нежилое здание, 3 - этажный, общая площадь 1 431, 4 кв.м
		дата государственной регистрации:		11.07.2017
		номер государственной регистрации:		77-77/017-77/005/231/2017-2651/3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания МДМ", ИНН: 7825443207
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления от 23.08.2016 №3204, выдавший орган: ., удостоверил Иванова Евгения Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Щербаковой Елены Евгеньевны 11.11.2016, реестровый номер 8-1512; Изменения и дополнения от 03.11.2016 №2, выдавший орган: ., удостоверил Иванова Евгения Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Щербаковой Елены Евгеньевны 11.11.2016, реестровый номер 8-1515; Изменения и дополнения от 15.06.2017 №4, выдавший орган: ., удостоверил Иванова Евгения Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Щербаковой Елены Евгеньевны 21.06.2017, реестровый номер 8-706; Изменения и дополнения от 10.11.2016 №3, выдавший орган: ., удостоверил Иванова Евгения Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Щербаковой Елены Евгеньевны 21.06.2017, реестровый номер 8-705; Изменения и дополнения от 29.09.2016 №1, выдавший орган: ., удостоверил Иванова Евгения Юрьевна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Щербаковой Елены Евгеньевны 11.11.2016, реестровый номер 8-1513; Соглашение о передаче управляющей компанией своих прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компанией от 29.05.2017, выдавший орган: ., удостоверил Иванова Евгения Юрьевна, временно исполняющая обязанности

		нотариуса города Москвы Щербаковой Елены Евгеньевны 26.06.2017, реестровый номер 8-767
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:	данные отсутствуют
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

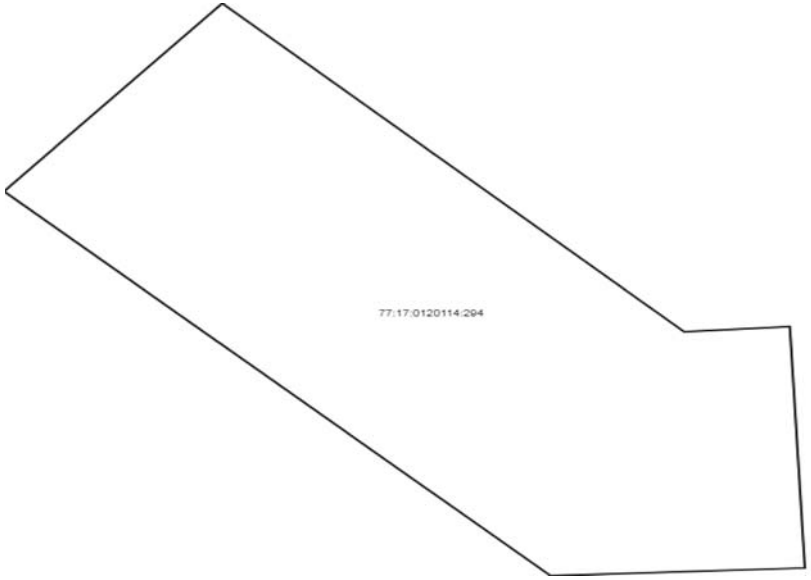
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26293691			
Кадастровый номер:		**77:17:0120114:294**	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26293691			
Кадастровый номер:		**77:17:0120114:294**	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	-10428.64	-6719.33	данные отсутствуют	0.1		
2	-10451.12	-6694.78	данные отсутствуют	0.1		
3	-10450.76	-6689.16	данные отсутствуют	0.1		
4	-10467.29	-6688.36	данные отсутствуют	0.1		
5	-10467.82	-6701.88	данные отсутствуют	0.1		
6	-10441.51	-6730.93	данные отсутствуют	0.1		
1	-10428.64	-6719.33	данные отсутствуют	0.1		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
29.08.2017 № 99/2017/26293691			
Кадастровый номер:		**77:17:0120114:294**	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат
Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

вид объекта недвижимого имущества

Административно-бытовой корпус

наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская область*	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*Б,Б1*	
Иное описание местоположения	*Ленинский район, сельское поселение Сосенское, в районе д. Зименки, уч. 79/1в*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*107:032-20411/Б*

Технический паспорт составлен по состоянию на *05 июня 2012 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы **Гурин Е.Д.**	

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	
2	2. Опись (состав) технического паспорта	
3	3. Общие сведения	
4	4. Состав объекта	
5	7. Планы этажей здания М 1:200	
6	8. Экспликация к плану этажей здания	
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	

3. Общие сведения о здании

Наименование *Административно-бытовой корпус*

Год завершения строительства _____

Год ввода в эксплуатацию _____

Материал стен _____

Количество надземных этажей *3* Количество подземных этажей _____

Строительный объем *6851* куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру *1 431,4* кв.м

Площадь застройки *838,1* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание _____

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) _____ руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Балансовая стоимость не предъявлена. Здание лит. Б в эксплуатацию не принят. Разрешение на строительство лит. Б1 отсутствует

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 июня 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	**основное строение**	2 010		
Б1	**пристройка (3-й этаж)**	2 012		

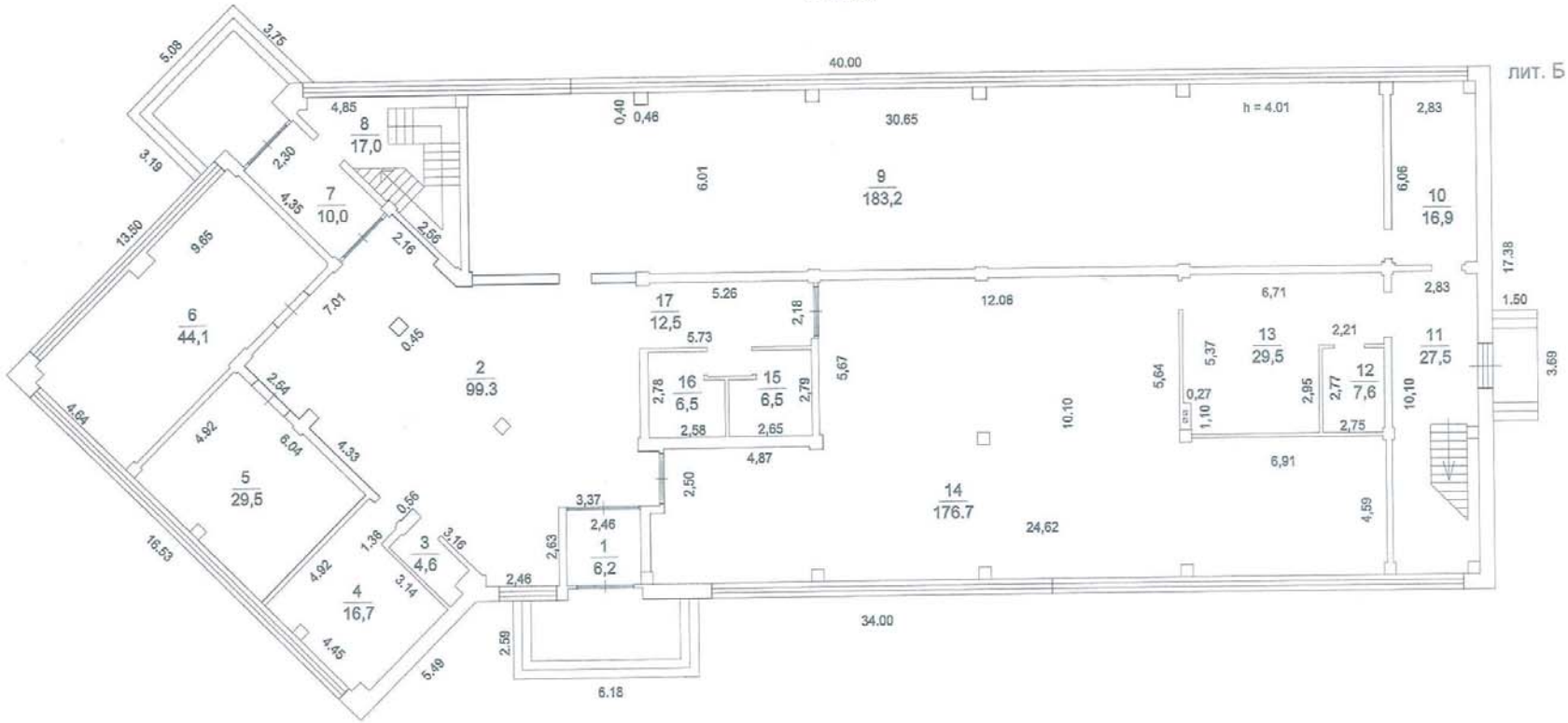
Административно-бытовой корпус

наименование здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 3

1 - этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Захаров М.В.		*Гурин Е.Д.*	

6. План объекта

Административно-бытовой корпус

наименование здания

М 1:200 2 - этаж Лист 2 Всего листов 3

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Захаров М.В.		*Гурин Е.Д.*	

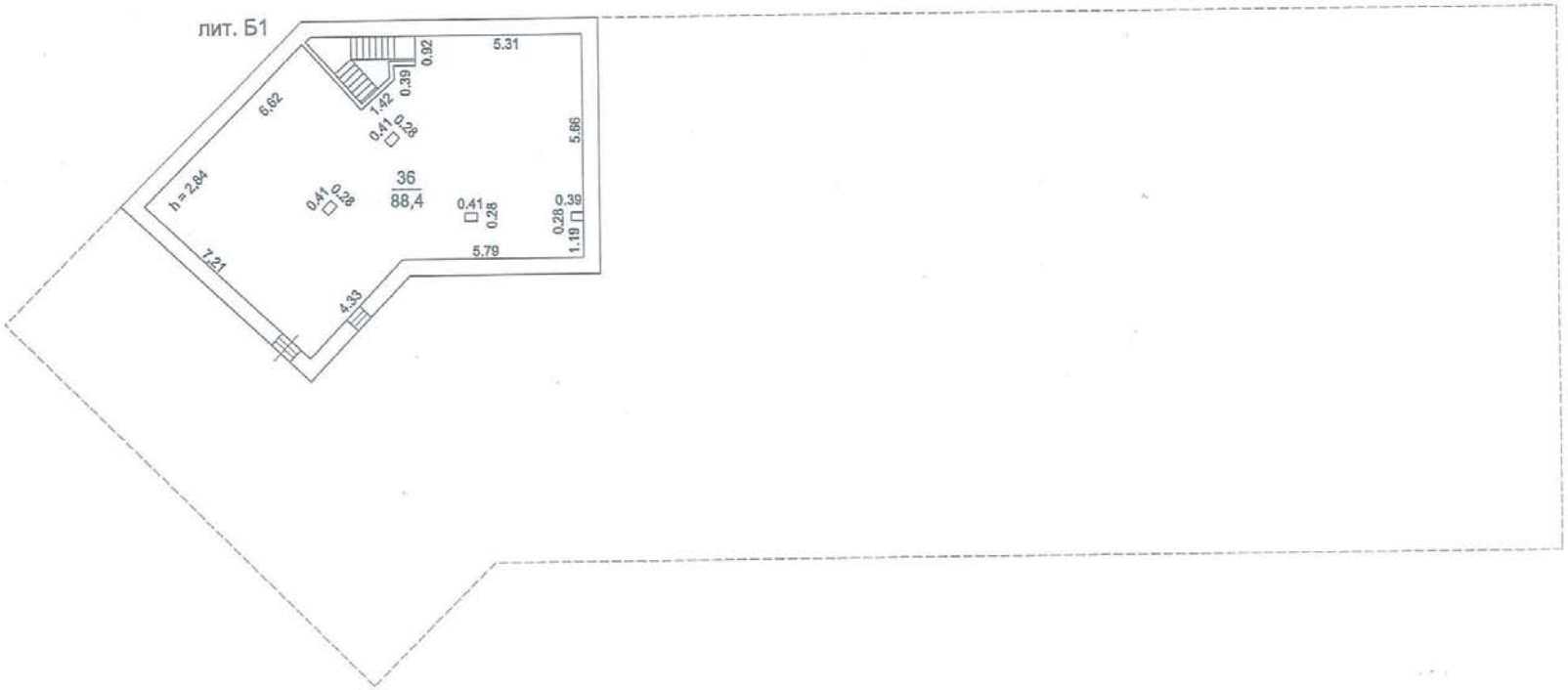
Административно-бытовой корпус

наименование здания

М 1:200

Лист 3 Всего листов 3

3 - этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Захаров М.В.		*Гурин Е.Д.*	

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1	1	1	тамбур	6,2	4,01	
Б			2	вестибюль	99,3		
Б			3	тепловой узел	4,6		
Б			4	помещение	16,7		
Б			5	помещение	29,5		
Б			6	помещение	44,1		
Б			7	тамбур	10,0		
Б			8	лестница	17,0		
Б			9	помещение	183,2		
Б			10	подсобная	16,9		
Б			11	лестничный холл	27,5		
Б			12	подсобная	7,6		
Б			13	основная	29,5		
Б			14	кафе	176,7		
Б			15	сан.узел	6,5		
Б			16	сан.узел	6,5		
Б			17	коридор	12,5		
Б	2	1	18	лестничная площадка	2,9	3,51	
Б			19	офисное помещение	69,3		
Б			20	офисное помещение	32,6		
Б			21	офисное помещение	40,0		
Б			22	офисное помещение	58,6		
Б			23	коридор	21,0		
Б			24	лестничная площадка	8,1		
Б			25	офисное помещение	51,0		
Б			26	офисное помещение	49,8		
Б			27	коридор	40,3		
Б			28	офисное помещение	40,7		
Б			29	офисное помещение	24,0		
Б			30	сан.узел	7,9		
Б			31	сан.узел	7,3		
Б			32	холл	88,5		
Б			33	офисное помещение	37,3		
Б			34	офисное помещение	37,3		
Б			35	офисное помещение	32,1		
БІ	3	1	36	венткамера	88,4	2,84	
				Всего:	*1431,4*		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Захаров М.В.		*Гурин Е.Д.*	

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
на 9 листах
Руководитель комплексной производственной
группы Ленинского филиала
ГУП МО «МОБТИ»
/Гурин Е.Д./

УТВЕРЖДЕНА
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 24 ноября2005 г. № 698

Кому: Закрытое акционерное общество
(наименование застройщика
«Масштаб».
(фамилия, имя, отчество – для граждан,
полное наименование организации – для юридических лиц),
142700, Московская область, Ленинский муниципальный район, г. Видное, ул. Донбасская, дом 2, строение 1, комната 216.
его почтовый индекс и адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU50503000- 141/12-р/б

1. Администрация Ленинского муниципального района Московской области
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти,
или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного
самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию **построенного,** ~~**реконструированного,**~~ ~~**отремонтированного**~~ объекта капитального строительства:

Административно-бытовой корпус, технический корпус, КПП.
(наименование объекта капитального строительства
в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу:
Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Сосенское,
(полный адрес объекта капитального строительства с указанием
в районе д. Зименки, уч. 79/1в (территория ИЖС «Антоновка»).
субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем: Административно-бытовой корпус Технический корпус КПП	 куб. м куб. м куб. м	 9 014,82 1 854,77 149,85	 6 851,0 1036,0 105,0
В том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь: Административно-бытовой корпус Технический корпус КПП	 кв. м кв. м кв. м	 1 386,68 196,28 20,16	 1 431,4 192,8 20,5
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий	штук	три	три

II. Нежилые объекты

Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество мест			
Количество посещений			
Вместимость			

Объекты производственного назначения

Мощность			
Производительность			
Протяженность: сети хозяйственно-бытовой канализации сети электроснабжения сети водоснабжения	 п.м п.м п.м	 11 470 9	 11 470 9
Материалы фундаментов:		свайные, монолитный ростверк	свайные, монолитный ростверк
Материалы стен		кирпич керамический	кирпич керамический
Материалы перекрытий		монолитный железобетон	монолитный железобетон
Материалы кровли		парапетная кровля	парапетная кровля

III. Объекты жилищного строительства

Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Количество этажей	штук		
Количество секций	секций		
Количество квартир - всего	штук/кв. м		
В том числе:			
1-комнатные	штук/кв. м		
2-комнатные	штук/кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Материалы фундаментов			

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта - всего	рублей		
В том числе строительно-монтажных работ	рублей		

И.о. заместителя главы администрации Ленинского муниципального района — (подпись) — И.В. Вареник

(должность уполномоченного сотрудника органа, осуществляющего выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) (подпись) (расшифровка подписи)

"26" июня 2012 г.

М.П.

Разрешение на ввод №RU50503000 -141/12-р/в на одном листе

ДОГОВОР № ДКП-1
купли-продажи нежилого здания

г. Москва «29» декабря 2016 года

Акционерное общество «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и имеющее местонахождение: Московская область, Ленинский муниципальный район, г.Видное, ул.Донбасская, д.2, стр.1, комн. 216, зарегистрированное 03 ноября 2011 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №14 по Московской области в Едином государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1115003009000, что подтверждается свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 50 №012801340, ИНН 5003097374, КПП 500301001, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Качуры Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ЕФГ Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сто одиннадцать», ИНН 7705918106, ОГРН 1107746408087, дата государственной регистрации 18.05.2010 года, орган осуществивший регистрацию Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство серии 77 № 013637340), КПП 770901001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 109004, г. Москва, ул. Известковый переулок д.1, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами № 21-000-1-00827, выданная ФСФР России от 04.08.2011), в лице Генерального директора Кузнецова Алексея Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор купли-продажи нежилого здания № ДКП-1, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. По настоящему Договору купли-продажи нежилого здания Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить следующий объект недвижимого имущества: Здание, назначение: нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 1 431,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п.Сосенское, д.Зименки, ул.Садовая, д.1, корп.1, кадастровый номер 77:17:0120114:294 (именуемый далее – «Здание»).

   Для целей настоящего Договора переход права собственности на Здание на Покупателя и право собственности Покупателя означает переход права собственности на Здание в виде общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сто одиннадцать» и включение Здания в состав активов ЗПИФ недвижимости «Сто одиннадцать» (Правила доверительного управления зарегистрированы Банком России за № 3204 от «23» августа 2016 г.).
2. Состав Здания, характеристики, планы этажей указаны в Техническом паспорте Здания, выданном Ленинским филиалом ГУП МО «МОБТИ» по состоянию на «05» июня 2012 года Приложение № 1 к настоящему Договору), и Кадастровом паспорте (Приложение № 2 к настоящему Договору).
3. Здание принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 26.06.2012 №RU50503000-141/12-р/в, выдавший орган: Администрация Ленинского Муниципального района Московской области, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «14» ноября 2013 г. сделана запись регистрации №77-77-17/113/2013-790.
4. Стороны договорились произвести все расчеты по уплате стоимости Здания после подписания настоящего Договора до государственной регистрации перехода права собственности на Здание к Покупателю.
5. Стоимость Здания составляет 103 368 000 (Сто три миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) руб., в том числе НДС 18% в сумме 15 768 000 руб.
6. Стоимость Здания, указанная в п.5 настоящего Договора, подлежит уплате Покупателем в течение 7 (семи) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора.

7. В случае просрочки Покупателем исполнения обязанности, предусмотренной п.6 настоящего Договора Продавец вправе:

7.1. требовать от АО «ЕФГ Управление Активами» уплаты неустойки в размере 0,03 % от стоимости Здания, указанной в п. 5 настоящего Договора, за каждый день просрочки;

7.2. в одностороннем порядке расторгнуть Договор. Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Покупателем письменного уведомления о расторжении Договора. При этом Продавец обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты расторжения Договора вернуть Покупателю фактически выплаченные последним в счет стоимости Здания денежные средства..

8. Для целей Договора всякий платеж считается надлежащим образом исполненным в день поступления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя этих средств. Продавец обязуется в течение 1 (одного) рабочего дня известить Покупателя о наличии денежных средств на расчетном счете.

9. Все уведомления направляются Покупателю по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора. При изменении указанного адреса, контактных телефонов Покупатель обязуется своевременно уведомить об этом Продавца. Все неблагоприятные последствия неисполнения данной обязанности несет Покупатель.

10. Продавец гарантирует, что до заключения Договора Здание никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом и запрещением не состоит.

На момент подписания настоящего Договора Продавцом заключены следующие договоры:

10.1. Предварительный договор № 1203 от 12 января 2015 года («Предварительный договор аренды») на аренду недвижимого имущества; предметом которого является обязательство Продавца по заключению с Акционерным обществом «ДИКСИ Юг», ОГРН 1035007202460, ИНН 5036045205, (далее «Арендатор-1») долгосрочного (до 16 марта 2022 года) договора аренды; и краткосрочный /с условием об автоматической пролонгации в случае незаключения долгосрочного договора аренды/ Договор аренды нежилых помещений №1202 от «12» января 2015 года («Договор аренды-1») между Продавцом и АО «ДИКСИ Юг»; объект аренды: часть Здания – нежилые помещения общей площадью 406,4 кв. м, находящиеся на 1 (первом) этаже Здания; 16 марта 2015 г. объект аренды передан в аренду Арендатору.

10.2. Договор аренды № 6 от 01 февраля 2016 г. («Договор аренды-2») между Продавцом и Индивидуальным предпринимателем Зинуровым Абдуфаридом Гайбуллаевичем, паспорт 4513 354165 выдан отделением УФМС России по гор. Москве в поселении Московский 28.11.2013 года, код подразделения 770-141, ИНН 507802956044, действующим от своего имени и в своих интересах на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя за ОГРНИП № 304501032900037, выданного 24.11.2004г., (далее «Арендатор-2»); объект аренды: часть Здания – нежилые помещения общей площадью 98,8 кв. м, находящиеся на 1 (первом) этаже Здания; 01 февраля 2016 г. объект аренды передан в аренду Арендатору; срок аренды 11 месяцев.

10.3. Договор аренды № 5 от 04 ноября 2015 г. («Договор аренды-3») между Продавцом и Обществом с ограниченной ответственностью «КФР РУС», ОГРН 1117746706791 ИНН 7725733350, (далее «Арендатор-3»); объект аренды: часть Здания – нежилые помещения общей площадью 37,3 кв. м, находящиеся на 2 (втором) этаже Здания; 05 ноября 2015 г. объект аренды передан в аренду Арендатору; срок аренды 11 месяцев, Договор аренды-3 продлен до 03 сентября 2017 года (включая эту дату) на тех же условиях..

10.4. Договор аренды нежилого помещения № БТ-502/16 от 01.10.2016г. («Договор аренды-4») между Продавцом и АО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», ОГРН 1027739555282, ИНН 7734202860, (далее «Арендатор-4»); Передаточный акт от 01.10.2016г. Срок действия договора – по 31.08.2017г. с условием об автоматической пролонгации.

10.5. Договор аренды №23 от 23 августа 2016 г. («Договор аренды-5») между Продавцом и ООО «АГВ-ФАРМА», ОГРН 1115003009000, ИНН 5003097374, (далее «Арендатор-5»); объект аренды: часть Здания – нежилые помещения общей площадью 33,0 кв. м, находящиеся на 1 (первом) этаже Здания; 23 августа 2016 г. объект аренды передан в аренду Арендатору; срок аренды 11 месяцев.

Арендатор-1, Арендатор-2, Арендатор-3, Арендатор-4, Арендатор-5 именуются совместно «Арендаторы».

Договор аренды-1, Договор аренды-2, Договор аренды-3, Договор аренды-4, Договор аренды-5 именуются совместно «Договоры аренды».

Стороны подтверждают, что

(а) Продавец надлежащим образом передал Покупателю заверенные Продавцом копии Договоров аренды со всеми приложениями, соглашениями, актами;

(б) Покупатель полностью осведомлен о состоянии дел по Договорам аренды на дату подписания настоящего Договора, а также об объеме прав, составе и размере обязательств по ним.

Продавец обязуется известить Арендаторов о заключении настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней.

Стороны обязуются в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта заключить трехсторонние соглашения между Продавцом, Покупателем и Арендаторами о перемене лица (арендодателя) в обязательстве, в котором будет предусмотрено, что с даты подписания Передаточного акта арендодатель по Договорам аренды меняется с Продавца на Покупателя, право на получение арендных платежей возникает у Покупателя с даты Передаточного акта.

Покупатель обязуется совершить иные необходимые действия, подписать необходимые документы для вступления в правоотношения с Арендаторами и надлежащего исполнения своих обязательств по Договору аренды.

11. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Переход права собственности на Здание подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, после надлежащего исполнения Покупателем обязанности, предусмотренной п. 6 настоящего Договора. Покупатель приобретает право собственности на Здание с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Продавец осуществляет необходимые действия по государственной регистрации перехода права собственности на Здание к Покупателю /за счет Покупателя/.

Покупатель несет все расходы в связи с регистрацией перехода права собственности, в том числе связанные с подготовкой (в том числе, с заказом и изготовлением в государственных и негосударственных организациях) документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Здание к Покупателю, в том числе:

- производит оплату установленных законодательством Российской Федерации и г. Москвы сборов и пошлин, необходимых для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Здание;
- оплату расходов по нотариальному удостоверению документов, связанных с оформлением и государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на Здание (в том числе: все необходимые одобрения действий лица, действующего от имени Покупателя и иных необходимых документов).

12. Покупатель обязуется передать Продавцу (или его уполномоченному представителю) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора все документы, имеющиеся у Покупателя, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Здание.

Покупатель обязуется выдать доверенность на Продавца (указанное им лицо) для осуществления действий по государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Здание либо обеспечить присутствие представителя Покупателя в день, определенный Продавцом.

13. В соответствии с ч.1 ст.556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача Здания осуществляется по передаточному акту, который является неотъемлемой частью Договора. Продавец обязуется передать, а Покупатель обязуется принять Здание по передаточному акту в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации перехода права собственности на Здание к Покупателю.

14. Покупатель осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Здания с обязательным соблюдением действующих правил и норм. Для этого Покупатель обязан открыть лицевой

счет (на основании соответствующего договора с эксплуатирующей дом организацией) и самостоятельно нести расходы по обеспечению Здания энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Здания в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, - с даты перехода права собственности на Здание.

15. Если Покупатель в срок, указанный в п. 13 настоящего Договора, откажется от принятия (либо иным образом будет уклоняться от принятия) Здания, Продавец вправе требовать от АО «ЕФГ Управление Активами» уплаты неустойки в размере 0,03 % от стоимости Здания за каждый день просрочки принятия Здания.

16. В случае просрочки Продавцом исполнения обязанности по передаче Здания в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Покупатель вправе требовать от Продавца уплаты неустойки в размере 0,03 % от платежа за каждый день просрочки передачи Здания.

17. В случае возникновения материальной ответственности Покупателя по возмещению убытков, убытки подлежат возмещению за счет собственных средств АО «ЕФГ Управление Активами».

18. Продавец гарантирует, что не является владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать» доверительное управление которым осуществляет Акционерное общество «ЕФГ Управление Активами».

19. Продавец подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является участником АО «ЕФГ Управление Активами», основным или преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним обществом АО «ЕФГ Управление Активами». Продавец и Покупатель подтверждают, что все необходимые согласия и одобрения, необходимые для совершения настоящей сделки, получены, все представители являются надлежаще уполномоченными лицами и действуют добросовестно и разумно.

20. Со дня подписания передаточного акта риск случайной гибели или повреждения Здания несет Покупатель.

21. Стороны договорились, что Покупатель соглашается с подбором Продавцом эксплуатирующей организации для эксплуатации Здания. Покупатель выражает согласие на заключение договора на управление и эксплуатацию Здания с организацией, предложенной Продавцом.

22. Споры, возникающие по Договору, разрешаются путем переговоров. Неурегулированные сторонами споры по Договору разрешаются в судебном порядке.

23. Все изменения и дополнения Договора совершаются в форме дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными представителями сторон. Все дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

24. Ответственность за правильность предоставления реквизитов, необходимых для исполнения Договора лежит на стороне, предоставившей реквизиты.

25. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

    Приложение №1 – Копия Технического паспорта Здания.

    Приложение №2 – Копия Кадастрового паспорта Здания.

26. Настоящий Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах: 2 (два) экземпляра – для Продавца, один – для Покупателя, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:	**ПОКУПАТЕЛЬ:**
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	**АО «ЕФГ Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сто одиннадцать»**
Местонахождение: 142700, Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, город Видное, улица Донбасская, дом 2, строение 1, комната 216.	Место нахождения: 109004, г. Москва, ул. Известковый пер., д.1; ОГРН 1107746408087; ИНН/КПП 7705918106/ 770901001;

ОГРН 1115003009000 ИНН 5003097374 КПП 500301001 р/с 40702810663000001223 в Московский РФ АО «Россельхозбанк» к/с 30101810045250000430 в ОТДЕЛЕНИЕ 3 МОСКВА БИК 044525430	р/с 40701810500370100130 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000205 БИК 044525205
Генеральный директор _____ /С.А. Качура/	Генеральный директор _____ /А.И. Кузнецов/

Приложение № 1
к Договору
купли-продажи нежилого здания
№ ДКП-1 от «29» декабря 2016 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание
вид объекта недвижимого имущества

Административно-бытовой корпус
наименование объекта недвижимого имущества

Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	*Московская область*	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	*Б,Б1*	
Иное описание местоположения	*Ленинский район, сельское поселение Сосенское, в районе д. Зименки, уч. 79/1в*	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	*107:032-20411/Б*

Технический паспорт составлен по состоянию на *05 июня 2012 г.*

СОГЛАСОВАНО:	
Представитель (должность) (Ф.И.О)	Подпись, печать

М. П.

Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Ленинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Руководитель комплексной производственной группы **Гурин Е.Д.**	

М. П.

2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	
2	2. Опись (состав) технического паспорта	
3	3. Общие сведения	
4	4. Состав объекта	
5	7. Планы этажей здания М 1:200	
6	8. Экспликация к плану этажей здания	
7	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	

3. Общие сведения о здании

Наименование *Административно-бытовой корпус*

Год завершения строительства

Год ввода в эксплуатацию

Материал стен

Количество надземных этажей *2* Количество подземных этажей

Строительный объем *6851* куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру *1 431,4* кв.м

Площадь застройки *838,1* кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположено здание

3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта (для физических лиц) руб.

3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

Сведений не имеется

3.4. Примечание

Балансовая стоимость не предъявлена. Здание лит. Б в эксплуатацию не принят.

4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 05 июня 2012 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	основное строение	2 010		
Б1	Помещение вентькамеры	2 012		

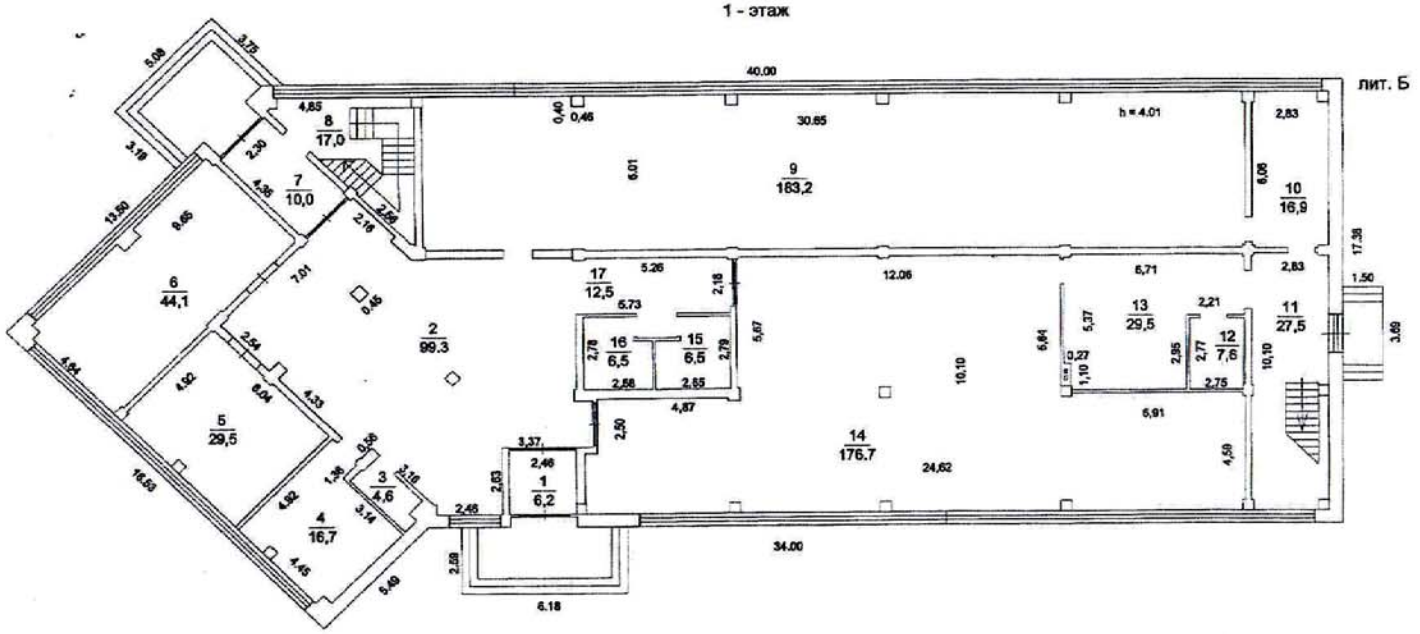
Административно-бытовой корпус

наименование здания

М 1:200

Лист 1 Всего листов 3

1 - этаж



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Захаров М.В.		*Гурин Е.Д.*	

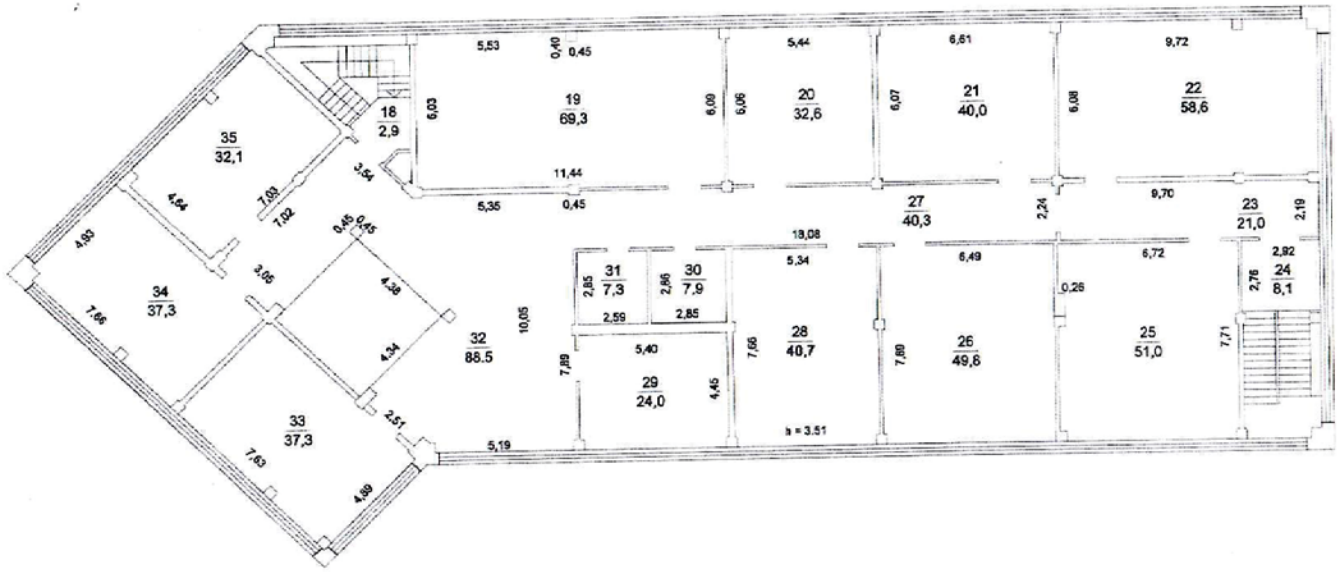
6. План объекта

Административно-бытовой корпус

наименование здания

М 1:200 2 - этаж Лист 2 Всего листов 3

лит. Б



Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Захаров М.В.		*Гурин Е.Д.*	

Административно-бытовой корпус
наименование здания
Лист 1 Всего листов 1
М 1:200
помещение венткамеры
лит. Б1
Выполнил
Ф.И.О
Подпись
Проверил
Ф.И.О
Подпись
Загидов М.В
Гурин Е.Д

12

8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	1	1	1	тамбур	6,2	4,01	
Б			2	вестибюль	99,3		
Б			3	тепловой узел	4,6		
Б			4	помещение	16,7		
Б			5	помещение	29,5		
Б			6	помещение	44,1		
Б			7	тамбур	10,0		
Б			8	лестница	17,0		
Б			9	помещение	183,2		
Б			10	подсобная	16,9		
Б			11	лестничный холл	27,5		
Б			12	подсобная	7,6		
Б			13	основная	29,5		
Б			14	кафе	176,7		
Б			15	сан.узел	6,5		
Б			16	сан.узел	6,5		
Б			17	коридор	12,5		
Б	2	1	18	лестничная площадка	2,9	3,51	
Б			19	офисное помещение	69,3		
Б			20	офисное помещение	32,6		
Б			21	офисное помещение	40,0		
Б			22	офисное помещение	58,6		
Б			23	коридор	21,0		
Б			24	лестничная площадка	8,1		
Б			25	офисное помещение	51,0		
Б			26	офисное помещение	49,8		
Б			27	коридор	40,3		
Б			28	офисное помещение	40,7		
Б			29	офисное помещение	24,0		
Б			30	сан.узел	7,9		
Б			31	сан.узел	7,3		
Б			32	холл	88,5		
Б			33	офисное помещение	37,3		
Б			34	офисное помещение	37,3		
Б			35	офисное помещение	32,1		
Б1	3	1	36	венткамера	88,4	2,84	
				Всего:	1431,4		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц- фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц- наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Захаров М.В.		*Гуран Е.Д.*	

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:	**ПОКУПАТЕЛЬ:**
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	**АО «ЕФГ Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сто одиннадцать»**
Генеральный директор /С.А. Качура/	Генеральный директор /А.И. Кузнецов/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору
купли-продажи нежилого здания
№ ДКП-1 от «29» декабря 2016 г.

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"21" ноября 2013 г. № 77/501/13-578397	
Кадастровый номер:	77:17:0120114:294
Номер кадастрового квартала:	77:17:0120114
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Москва, п Сосенское, д Зименки, ул Садовая, д 1, корп 1		
2	Основная характеристика:	площадь (тип)	1431.4 (значение)	кв.м (единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	3	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2012		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	—		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:21:0120114:2598		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве		

Заместитель начальника отдела		А. В. Буянова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Инженер 1 Категории
Соломаха Е. А.

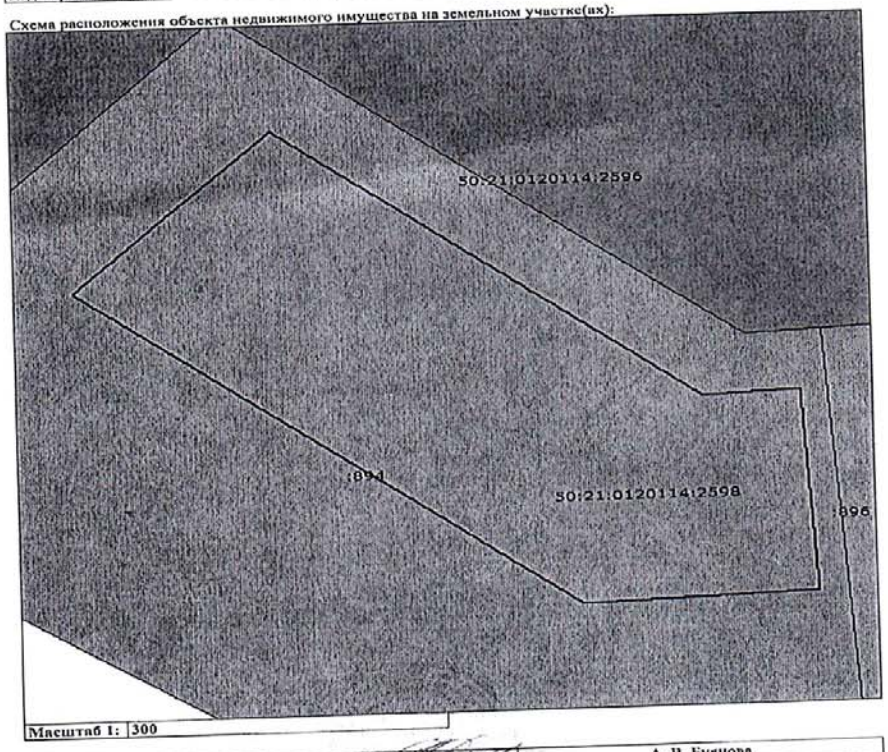
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2

"21" ноября 2013 г. № 77/501/13-578397
Кадастровый номер: 77:17:0120114:294

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 300

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	(подпись)	А. В. Буянова (инициалы, фамилия)

М.П.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:	ПОКУПАТЕЛЬ:
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	АО «ЕФГ Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сто одиннадцать»
Генеральный директор /С.А. Качура/	Генеральный директор /А.И. Кузнецов/

Всего
прошнуровано и пронумеровано
17 (семнадцать) листа(ов)

Застройщик:

АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Генеральный директор

_____ **С.А. Качура**

Участник:

АО «ЕФГ Управление Активами» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сто одиннадцать»

Генеральный директор

_____ **А.И. Кузнецов**

Совместно с дополнительными соглашениями
от 27.04.2017 № 1
от ____ № ____
от ____ № ____
Подпись ХРИПУНОВ К. Н.

ЭКЗЕМПЛЯР
ЕФГ УПРАВЛЕНИЕ
АКТИВАМИ

Дополнительное соглашение №1
к ДОГОВОРУ №ДКП-1
купли-продажи нежилого здания от 29.12.2016г.

г. Москва «27» апреля 2017 года

Акционерное общество «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и имеющее местонахождение: Московская область, Ленинский муниципальный район, г.Видное, ул.Донбасская, д.2, стр.1, комн. 216, зарегистрированное 03 ноября 2011 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №14 по Московской области в Едином государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1115003009000, что подтверждается свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 50 №012801340, ИНН 5003097374, КПП 500301001, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Качуры Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ЕФГ Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сто одиннадцать», ИНН 7705918106, ОГРН 1107746408087, дата государственной регистрации 18.05.2010 года, орган осуществивший регистрацию Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство серии 77 № 013637340), КПП 770901001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 109004, г. Москва, ул. Известковый переулок д.1, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами № 21-000-1-00827, выданная ФСФР России от 04.08.2011), в лице Директора департамента учета и отчетности Шепелевой Натальи Александровны, действующего на основании Доверенности от 06.09.2016г., именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

в целях уточнения предмета Договора №ДКП-1 купли-продажи нежилого здания от 29 декабря 2016 года, именуемого в дальнейшем «Договор», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить п.1. Договора в следующей редакции:

«1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить следующие объекты недвижимого имущества:

- здание, назначение: нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 1 431,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п.Сосенское, д.Зименки, ул.Садовая, д.1, корп.1, кадастровый номер 77:17:0120114:294 (именуемое далее – «Здание»); и
- земельный участок, на котором расположено Здание, общей площадью 2 718 (Две тысячи семьсот восемнадцать) кв. м кадастровый номер 77:17:0120114:894, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные объекты, расположенный по адресу: г.Москва, п.Сосенское, в районе д.Зименки, принадлежащий Продавцу на праве собственности, запись регистрации в ЕГРН № 77-77-17/126/2013-505 от 16.12.2013 г. (именуемое далее – «Земельный участок»).

Для целей настоящего Договора переход прав собственности на Здание и Земельный участок на Покупателя и права собственности Покупателя означает переход прав собственности на Здание и Земельный участок в виде общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сто одиннадцать» и включение Здания и Земельного участка в состав активов ЗПИФ недвижимости «Сто одиннадцать».

Продавец гарантирует, что до заключения Договора Здание и Земельный участок никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом и запрещением не состоят.»

2. Стороны договорились изложить п.5 Договора в следующей редакции:

«Общая стоимость Объектов недвижимого имущества составляет 103 368 000 (Сто три миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) руб., в том числе НДС 18% в сумме 9 620 332,47 (девять миллионов шестьсот двадцать тысяч триста тридцать два) рубля, 47 копеек а именно:

Стоимость Здания составляет 63 066 623,97 (Шестьдесят три миллиона шестьдесят шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля 97 копеек (в том числе НДС 18 %)

Стоимость земельного участка составляет 40 301 376,03 (Сорок миллионов триста одна тысяча триста семьдесят шесть) рублей 03 копейки.»

3. В пунктах 4, 5, 6, 7, 11, 13, 15, 16 Договора после слова «Здание» (в соответствующем падеже) дополнить «и Земельный участок» (в соответствующем падеже).

4. Покупатель обязуется передать Продавцу (или его уполномоченному представителю) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Дополнительного соглашения все документы, имеющиеся у Покупателя, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Земельный участок.

   Покупатель обязуется выдать доверенность на Продавца (указанное им лицо) для осуществления действий по государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Земельный участок либо обеспечить присутствие представителя Покупателя в день, определенный Продавцом.

5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Стороны установили, что в соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ условия настоящего Дополнительного соглашения применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания Договора.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (четырех) экземплярах: 2 (два) экземпляра – для Продавца, 1 (один) – для Покупателя, 1 (один) экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:	**ПОКУПАТЕЛЬ:**
АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	**АО «ЕФГ Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сто одиннадцать»**
Местонахождение: 142700, Российская Федерация, Московская область, Ленинский муниципальный район, город Видное, улица Донбасская, дом 2, строение 1, комната 216. ОГРН 1115003009000 ИНН 5003097374 КПП 500301001 р/с 40702810663000001223 в Московский РФ АО «Россельхозбанк» к/с 30101810045250000430 в ОТДЕЛЕНИЕ 3 МОСКВА БИК 044525430	ОГРН 1107746408087 Дата государственной регистрации: 18.05.2010 ИНН: 7705918106 КПП: 770901001 Адрес: 109004, г. Москва, Известковый пер., д. 1 р/с 40701810500370100130 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000117 БИК 044525117
Генеральный директор _____ /С.А. Качура/	Директор департамента учета и отчетности _____ /Н.А. Шепелева/

Совместно с договором
путев-прорание
от «29» декабря 2016 № 1
Подпись ХРИПУНОВ К.Н

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ
к Договору №ДКП-1
купли-продажи нежилого здания от 29.12.2016г.

г. Москва «29» мая 2017 года

Акционерное общество «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и имеющее местонахождение: Московская область, Ленинский муниципальный район, г. Видное, ул. Донбасская, д.2, стр.1, комн. 216, зарегистрированное 03 ноября 2011 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №14 по Московской области в Едином государственном реестре юридических лиц за ОГРН 1115003009000, что подтверждается свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 50 №012801340, ИНН 5003097374, КПП 500301001, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Качуры Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ЕФГ Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сто одиннадцать», ИНН 7705918106, ОГРН 1107746408087, дата государственной регистрации 18.05.2010 года, орган осуществивший регистрацию Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство серии 77 № 013637340), КПП 770901001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 109004, г. Москва, Большой Дровяной переулок, д. 7/9, стр.1, этажи 3,4, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными инвестиционными фондами № 21-000-1-00827, выданная ФСФР России от 04.08.2011), в лице Директора департамента учета и отчетности Шепелевой Натальи Александровны, действующего на основании Доверенности от 06.09.2016г., именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

подписали настоящий Передаточный акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. Продавец в соответствии с п 13 Договора №ДКП-1 купли-продажи нежилого здания от «29» декабря 2016г. (далее – «Договор») передает, а Покупатель принимает следующие объекты недвижимого имущества:

   - здание, назначение: нежилое здание, 3-этажный, общая площадь 1 431,4 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Сосенское, д. Зименки, ул. Садовая, д.1, корп.1, кадастровый номер 77:17:0120114:294 (именуемый далее – «Здание»); и

   - земельный участок, на котором расположено Здание, общей площадью 2 718 (Две тысячи семьсот восемнадцать) кв. м кадастровый номер 77:17:0120114:894, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные объекты, расположенный по адресу: г. Москва, п. Сосенское, в районе д. Зименки (именуемый далее – «Земельный участок»).

2. Стоимость Здания и Земельного участка, подлежащая уплате Покупателем в соответствии с условиями Договора, составляет **103 368 000 (Сто три миллиона триста шестьдесят восемь тысяч) руб.,** в том числе НДС 18% в сумме 9 620 332 (Девять миллионов шестьсот двадцать тысяч триста тридцать два) рубля 47 копеек. На дату подписания Акта Покупатель полностью оплатил стоимость Здания и Земельного участка.

3. Часть Здания находится в аренде:

   - нежилые помещения общей площадью 406,4 кв. м, расположенные на 1 (первом) этаже Здания, находятся в аренде у АО «ДИКСИ Юг» (ОГРН 1035007202460, ИНН 5036045205). Продавец передал Покупателю заверенные Продавцом копии Предварительного договора № 1203 на аренду недвижимого имущества от 12 января 2015 года и Договора №1202 аренды нежилых помещений от «12» января 2015 года со всеми приложениями, актами и соглашениями к ним;

- нежилые помещения общей площадью 49,1 кв. м., расположенные на 1 (первом) этаже Здания, находятся в аренде у ИП Зинурова А.Г. (ОГРН ИП 304501032900037, ИНН 507802956044). Продавец передал Покупателю заверенную Продавцом копию Договора аренды №6 от 1 февраля 2016 со всеми приложениями, актами и соглашениями к нему;

- нежилые помещения общей площадью 37,3 кв. м., расположенные на 2 (втором) этаже Здания, находятся в аренде у ООО «КФР РУС», (ОГРН 1117746706791 ИНН 7725733350). Продавец передал Покупателю заверенную Продавцом копию Договора аренды №5 от 4 ноября 2015 со всеми приложениями, актами и соглашениями к нему;

- нежилые помещения общей площадью 2 кв. м., расположенные на 1 (первом) этаже Здания, находятся в аренде у АО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» (ОГРН 1027739555282, ИНН 7734202860). Продавец передал Покупателю заверенную Продавцом копию Договора аренды нежилого помещения № БТ-502/16 от 01.10.2016г. со всеми приложениями, актами и соглашениями к нему;

- нежилые помещения общей площадью 33 кв. м., расположенные на 1 (первом) этаже Здания, находятся в аренде ООО «АГВ-ФАРМА» (ОГРН 1115003009000, ИНН 5003097374). Продавец передал Покупателю заверенную Продавцом копию Договора аренды №23 от 23 августа 2016 г. со всеми приложениями, актами и соглашениями к нему;

- нежилые помещения общей площадью 49,8 кв. м., расположенные на 2 (втором) этаже Здания, находятся в аренде ООО «АРТСИКВЕНС» (ОГРН 1167746464104, ИНН 7736267260). Продавец передал Покупателю заверенную Продавцом копию Договора аренды №30 от 26 декабря 2016г. со всеми приложениями, актами и соглашениями к нему.

4. Здание и Земельный участок полностью соответствуют характеристикам, указанным в Договоре. Покупатель произвел осмотр Здания и Земельного участка. Каких-либо недостатков, препятствующих использованию по назначению и эксплуатации Здания и Земельного участка, не обнаружено. Покупатель не имеет претензий к Продавцу по переданным Зданию и Земельному участку.
5. С момента подписания настоящего Акта: обязанность Продавца по передаче Здания и Земельного участка исполнена надлежащим образом, риск случайной гибели и/или случайного повреждения Здания несет Покупатель.
6. Одновременно со Зданием Покупателю переданы ключи от помещений Здания.
7. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания уполномоченными представителями Сторон.
8. Настоящий Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Покупателя, два экземпляра для Продавца.
9. **Подписи Сторон:**

ПРОДАВЕЦ:

АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Генеральный директор

_____ /С.А. Качура/

ПОКУПАТЕЛЬ:

АО «ЕФГ Управление Активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сто одиннадцать»

Директор департамента учета и отчетности

_____ /Н.А. Шепелева/