REGAL CONSULTING

ОТЧЕТ № 065-ДО/20 от 03.12.2020 г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, КОЛПАЧНЫЙ ПЕР., Д. 4, СТР. 4.

Заказчик: ООО «УК «Навигатор»

Исполнитель: ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

www.regalconsulting.ru
тел.: +7 (495) 64-707-28
e-mail: info@regalconsulting.ru

Вх.№УКН-1994 от 07.12.2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ 6

1.1. Задание на оценку 6

1.2. Применяемые стандарты оценки 6

1.3. Допущения и ограничительные условия 7

1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов 10

1.5. Основные факты и выводы 11

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки 13

2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения 13

2.3. Осмотр Объекта оценки 14

2.4. Характеристика имущественных прав на Объект оценки 16

2.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 18

3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 26

3.1. Терминология, основные понятия 26

3.2. Основные этапы оценки 27

3.3. Методы оценки 28

3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода 32

3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода 33

3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода 34

3.7. Выбор подходов к оценке 35

3.8. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества 37

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 40

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 40

4.2. Анализ социально-экономической ситуации в РФ 40

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 51

4.4. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы в 3 кв. 2020 г. 52

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 59

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 69

7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ 81

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 85

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИХ И ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ, ДОКУМЕНТОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ, ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 86

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА 121

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В РАМКАХ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА..... 127

Общество с ограниченной ответственностью
«РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

тел.: +7 495 64 707 28 / +7 (4842) 544-478
www.regalconsulting.ru

Генеральному директору ООО «УК «Навигатор»

г-же А.А. Ловчиковой

REGAL CONSULTING

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором об оказании услуг по оценке №065-ДО/20 от 02.12.2020 г компания ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» оказала услуги по оценке справедливой стоимости следующего недвижимого имущества:

1. Нежилое здание, количество этажей 4, в том числе подземных 1, общей площадью 1 883 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4., кадастровый номер 77:01:0001026:1089, с учетом прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 года.

Оценка данного объекта была произведена по состоянию на 03.12.2020 г. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены с 02.12.2020 г. по 03.12.2020 г.

Цель оценки – определение справедливой стоимости.

Вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

Предполагаемое использование оценки – результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй».

Обращаем Ваше внимание на то, что настоящее Сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет. Отчет об оценке содержит описание оцениваемых активов, ссылки на собранную фактическую информацию, касающуюся определения справедливой стоимости, описание этапов проведенной оценки, обоснование полученных результатов. Отдельные части отчета не могут трактоваться раздельно и должны восприниматься только в связи с полным текстом, при условии принятия во внимание всех содержащихся допущений и ограничений и только для указанных в Отчете целей.

Проведенные расчеты позволяют сделать следующий вывод о справедливой стоимости Объекта оценки (без учета НДС), а именно:

Справедливая стоимость Объекта оценки составляет:

257 483 000 (двести пятьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят три тысячи) рублей.

Обращаем Ваше внимание на то, что в соответствии с требованиями Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета и до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем!

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РИГАЛ Консалтинг» О.В. Садовский

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки (в т.ч. состав Объекта оценки, характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей):	Нежилое здание, количество этажей 4, в том числе подземных 1, общей площадью 1 883 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4., кадастровый номер 77:01:0001026:1089, с учетом прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 года. Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице 2.1 настоящего Отчета.
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки:	Права общей долевой собственности (см. Раздел 2.4 настоящего Отчета).
Правообладатель оцениваемого имущества:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй».
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости Объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей Объекта оценки):	см. Раздел №2.5.1 настоящего Отчета.
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй». Результат оценки достоверен только для вышеуказанного предполагаемого использования с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	03.12.2020 г.
Срок проведения оценки:	02.12.2020 г. – 03.12.2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка:	Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком оценки информацию об объекте как есть, не проводит ее аудита и не несет ответственности за ее достоверность. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Прочие допущения см. раздел 1.3 настоящего Отчета.
Результат оказания услуг:	Отчет в бумажном виде, выполненный в соответствии с российским законодательством в области оценочной деятельности в рамках настоящего Задания на оценку.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Настоящая оценка производилась в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату оценки редакции, согласно статье 1 данного закона.

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Также настоящая оценка произведена в соответствии с требованиями Ассоциации СРО «НКСО»:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков» (СРО «НКСО»), согласно Уставу данной СРО, являются обязательными для ее членов.

Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2011 (Международного совета по стандартам оценки (МССО)) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

1.3. Допущения и ограничительные условия

1. В Отчете об оценке определяется только величина итогового результата оценки стоимости Объекта оценки, виды которой определены в задании на оценку. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определенная в Отчете об оценке стоимость, не приводится.
2. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.
3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя

ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки Объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
13. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
14. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
15. Оценщик не проводил замеров физических параметров объектов недвижимости (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
16. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения понимания содержания Отчета.
17. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Комплексное заключение о техническом состоянии объекта недвижимости может быть сделано только после

проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями (деятельность лицензируется) и не входит в обязанности Оценщика при оказании услуг по оценке.

18. Оценка определения справедливой стоимости выполняется без проведения специальных видов экспертиз: юридической - правового положения оцениваемых объектов, технологической, санитарно-гигиенической и экологической.
19. Данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации. Кроме того, в современной обстановке не все «источники информации» дают право открыто ссылаться на них.
20. Оценщиком не производились обмеры площадей и других физических параметров. Все размеры, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные. Использованные в Отчете исходные данные, соответствуют данным, предоставленным Заказчиком
21. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.
22. Копия настоящего Отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
23. Объект оценки оценивались исходя из допущения об отсутствии обременений правами третьих лиц, если иное не оговорено в настоящем Отчете.
24. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются ему наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
25. Анализ экономической ситуации, характеристика месторасположения и другие дополнительные, косвенные сведения об Объекте оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из открытых источников информации, и вправе считаться достоверными, в той мере, в которой достоверны указываемые источники.
26. Допущения, связанные с различными этапами расчетов приведены также в виде сносок по тексту настоящего Отчета.
27. В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на

итоговый результат стоимости при актуальности данных, предоставленных Заказчиком.

28. Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7) «После проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в Отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В рамках настоящего Отчета, заданием на оценку не предусмотрено указание в Отчете возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость, поэтому Оценщиком данный интервал не приводится.
29. Оценщик исходил из предположения о том, что собственник Объекта оценки осведомлен о настоящей оценке.
30. Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

1.4. Сведения о Заказчике оценки, об Оценщике и других привлекаемых организаций/экспертов/специалистов

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»[1].
Данные Заказчика:	Местонахождение: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4 ОГРН 1027725006638 ИНН 7725206241 КПП 770201001
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ» (Сокращенное наименование ООО «РИГАЛ Консалтинг», далее по тексту возможно «REGAL Consulting»).
Юридические реквизиты Исполнителя:	Юридический и фактический адрес: 248001, г. Калуга, ул. Болдина, д.22, офис 512. ИНН 4027088112 КПП 402701001 ОГРН 1084027003280 от 17.07.2008 года. Контакты: e-mail: info@regalconsulting.ru тел. +7 495 64 707 28
Страховой полис Исполнителя:	Полис страхования ответственности СПАО «Ингосстрах» №433-056828/20 от 27 июля 2020 года. Период страхования с 20 августа 2020 года по 19 августа 2021 года. Лимит ответственности: 100 000 000 рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона № 135-ФЗ:	Оценщик не является, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с Заказчиком в близком родстве или свойстве. В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты Оценщику за проведение Оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

[1] По тексту используется сокращенное наименование ООО «УК «Навигатор».

	Юридическое лицо (Исполнитель) не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
Оценщик[2]:	Садовский Олег Викторович, является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков», регистрационный №01708 от 28.08.2008 г. Диплом Государственной академии профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки №11365, 23 августа 2006 года. Стаж оценочной деятельности с 2006 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002328-1 от 25.01.2018 г по направлению «Оценка недвижимости». Срок действия до 25.01.2021 г. Местонахождение и контакты: соответствуют местоположению и контактам Исполнителя. Степень участия в оценке: - сбор информации об Объекте оценки; - анализ рынка Объекта оценки; - расчет стоимости Объекта оценки; - формирование Отчёта об оценке.
Сведения о страховом полисе Оценщика:	Полис обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» №433-056827/20 от 27 июля 2020 года. Срок действия с 20 августа 2020 года по 19 августа 2021 года. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.
Привлекаемые организации, эксперты и специалисты:	В рамках подготовки настоящего Отчета иные организации, эксперты и специалисты не привлекались.

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки:	Договором об оказании услуг по оценке №065-ДО/20 от 02.12.2020 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Нежилое здание, количество этажей 4, в том числе подземных 1, общей площадью 1 883 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4., кадастровый номер 77:01:0001026:1089, с учетом прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 года. Информация, достаточная для идентификации Объекта оценки, приведена в Таблице 2.1 настоящего Отчета.
Результат справедливой стоимости, полученный при применении сравнительного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:	**250 868 000 (двести пятьдесят миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей.**
Результат справедливой стоимости, полученный при применении затратного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:	Обоснованно не применялся (см. раздел 3.7. настоящего Отчета).
Результат справедливой стоимости, полученный при применении доходного подхода (без учета НДС) для Объекта оценки:	**264 097 000 (двести шестьдесят четыре миллиона девяносто семь тысяч) рублей.**
Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки (без учета НДС):	**257 483 000 (двести пятьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят три тысячи) рублей.**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Результат оценки достоверен только для предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений и ограничений, приведенных в разделе 1.3 настоящего Отчета.

[2] Заключил трудовой договор №1 от 17.07.2008 г с Исполнителем, местонахождение и контактный телефон соответствует местонахождению и контактному телефону Исполнителя.

Номер и дата составления Отчета:	№065-ДО/20 от 03.12.2020 г

Оценщик **О.В. Садовский**

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, устанавливающих характеристики Объекта оценки

При проведении работ по определению стоимости Объекта оценки, Оценщик использовал информацию, содержащую количественные и качественные характеристики имущества, предоставленную Заказчиком в виде копий документов на бумажных и/или электронных носителях:

- Выписка из ЕГРН от 21.05.2019 № 77/100/414/2019-1832.
- Договор аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 г.
- Договор аренды здания № ДА/010616/ТД2 от 01.06.2016 г.

Помимо информации, предоставленной Заказчиком оценки, Оценщик основывался и на иных данных, полученных им из общедоступных источников информации, а также в ходе собственных исследований.

2.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

При подготовке данного Отчёта Оценщиком были использованы следующие материалы:

Нормативные акты:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. С постатейным приложением материалов практики КС РФ, ВС РФ, ВАС РФ / Сост. Д. В. Мурзин. – 3-е изд-е перераб. И доп. – М.: Издательство НОРМА, 2003. – 1 024 с.
2. Федеральный закон от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

3. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
6. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
7. Стандарты Ассоциации СРО «НКСО».

8. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО).

9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Научная литература:

10. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.

11. Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.

12. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М, 1995.

13. Шевчук Д. А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов – на- Дону: Феникс, 2007.

14. Севостьянов А. В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиций. М.: Академия, 2008.

15. Основы оценки стоимости недвижимости. М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.

Информационные Интернет-ресурсы:

16. Портал недвижимости – https:// cian.ru/

17. Портал недвижимости - https://www.avito.ru и др.

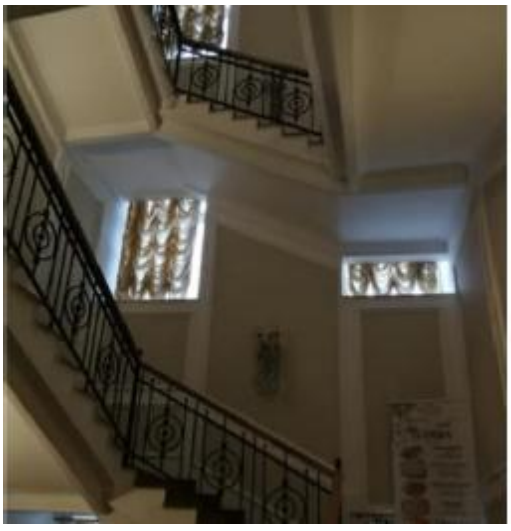
Документы, предоставленные Заказчиком:

См. раздел 2.1. настоящего Отчета.

2.3. Осмотр Объекта оценки

В рамках настоящего Отчета осмотр и фотофиксация Объекта оценки не производились, Оценщик использовал информацию со спутниковых карт и фото, предоставленные Заказчиком. Данный факт, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат стоимости, при условии актуальности предоставленных данных.

Фотографии Объекта оценки



2.4. Характеристика имущественных прав на Объект оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности - общая долевая собственность - владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

В рамках настоящего Отчета, учитывая цель оценки, а также факт того, что Оценщик не обладает информацией о документально подтвержденных имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений в использовании и обременений, а также экологического загрязнения, и отсутствие в Задании на оценку иных сведений, согласно ФСО №7 - стоимость оцениваемого объекта определяется Оценщиком, исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений в использовании, обременений и загрязнений.

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 21.05.2019 № 77/100/414/2019-1832 приведена в Приложении №1 к настоящему Отчету.

Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) приведена в таблице ниже.

Таблица 2.1. Информация об имущественных правах, их реквизитах и ограничениях (обременениях) Объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Правообладатель	Предоставленный правоустанавливающий документ	Обременения на основании данных правоустанавливающего документа
1	Нежилое здание, количество этажей 4, в том числе подземных 1, общей площадью 1 883 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4., кадастровый номер 77:01:0001026:1089, с учетом прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 года.	1 883,0	Общая долевая собственность - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 21.05.2019 № 77/100/414/2019-1832.	Доверительное управление. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Навигатор", ИНН: 7725206241. Аренда. Арендатор ООО «Актив-М», ИНН 7701372514

Источник: данные Заказчика

2.5. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

2.5.1. Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, а также права, учитываемые при оценке Объекта оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности - общая долевая собственность - владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Оценщиком были запрошены сведения о правоустанавливающих документах, а также информация о наличии обременений.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Согласно ст. 244 Гражданского Кодекса РФ: «Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность)».

Согласно ст. 246 Гражданского Кодекса РФ: «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса».

Согласно ст. 247 Гражданского Кодекса РФ: «Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации».

Согласно ст. 249 Гражданского Кодекса РФ: «Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.».

Согласно ст. 250 Гражданского Кодекса РФ: «1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении. (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ) Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 Гражданского Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

2. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

3. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается».

Реквизиты правоудостоверяющих документов приведены в Таблице 2.1. настоящего Отчета, копии вышеуказанных документов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

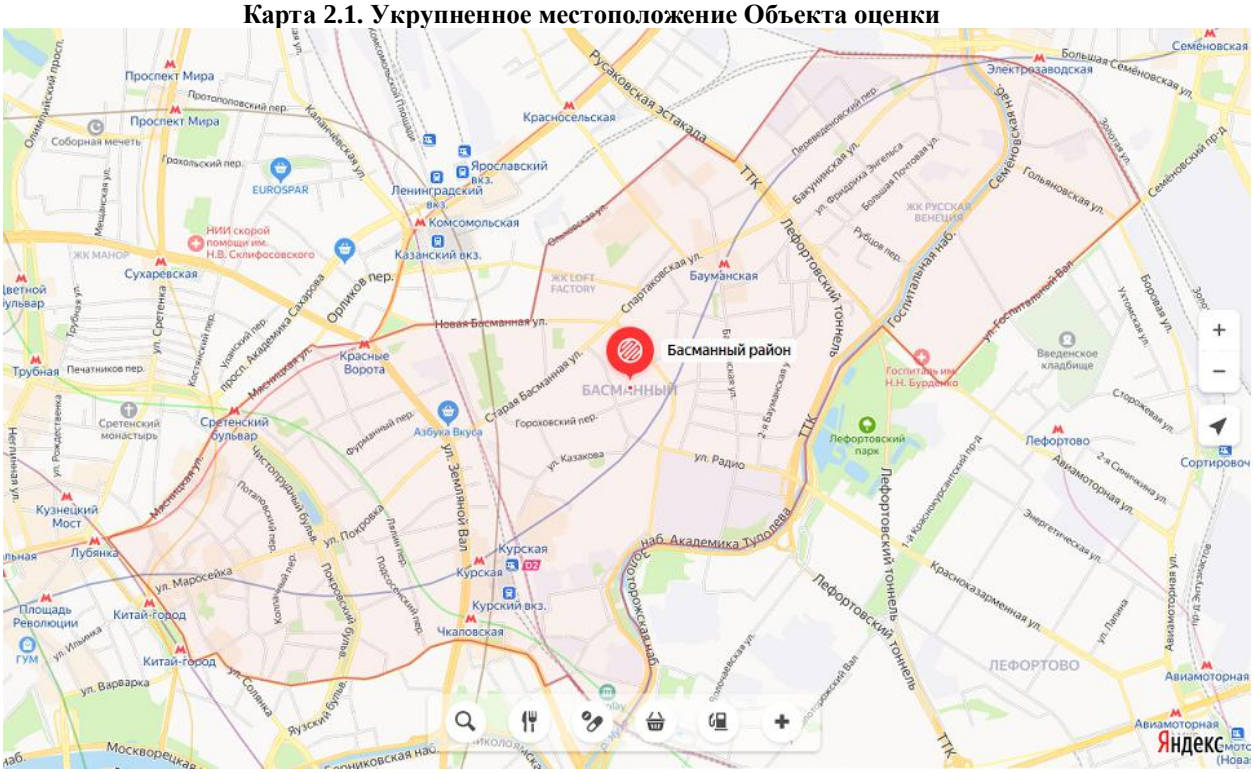
Настоящий Отчет подготовлен на предположении об отсутствии любых прав третьих лиц по отношению к оцениваемому объекту. Также, без учета ограничений, указанных в Таблице 2.1.

2.5.2. Анализ местоположения Объекта оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости объекта недвижимости – нежилое здание, количество этажей 4, в том числе подземных 1, общей площадью 1 883 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4., кадастровый номер 77:01:0001026:1089, с учетом прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 года.

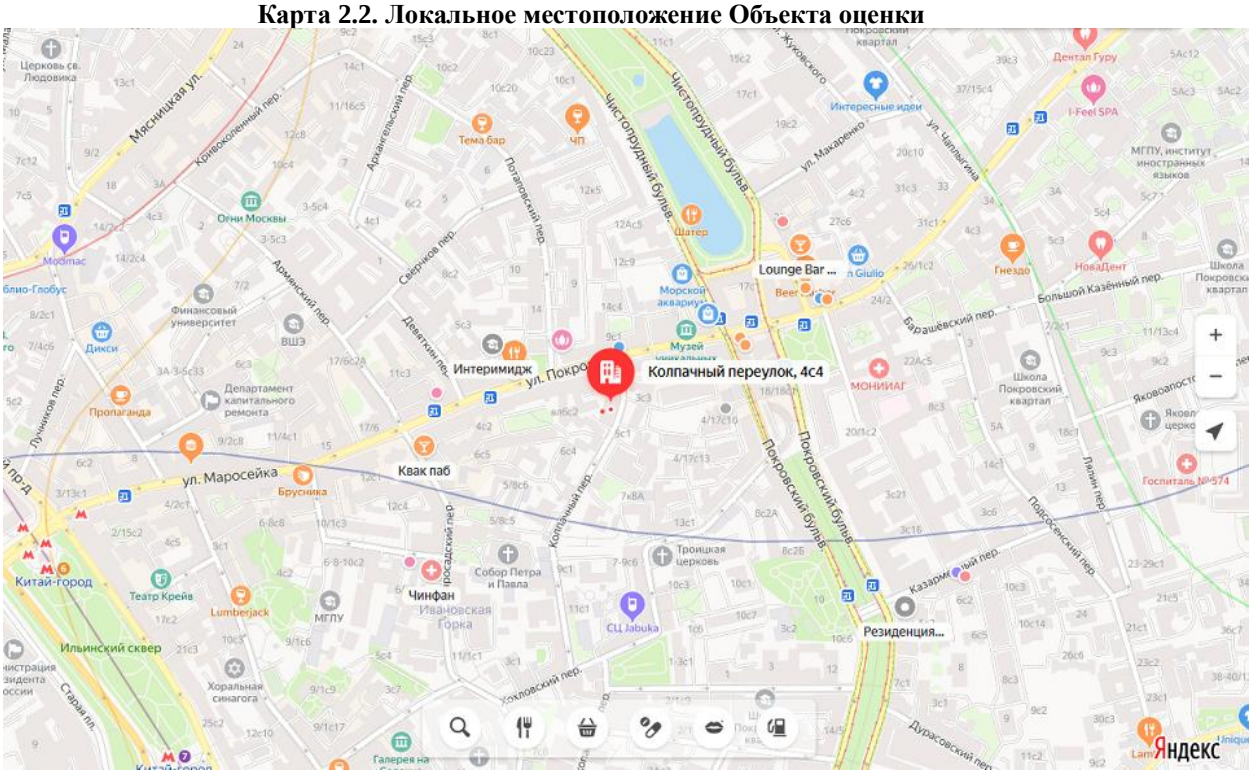
Укрупненное расположение Объекта оценки представлено на картах ниже.

Карта 2.1. Укрупненное местоположение Объекта оценки



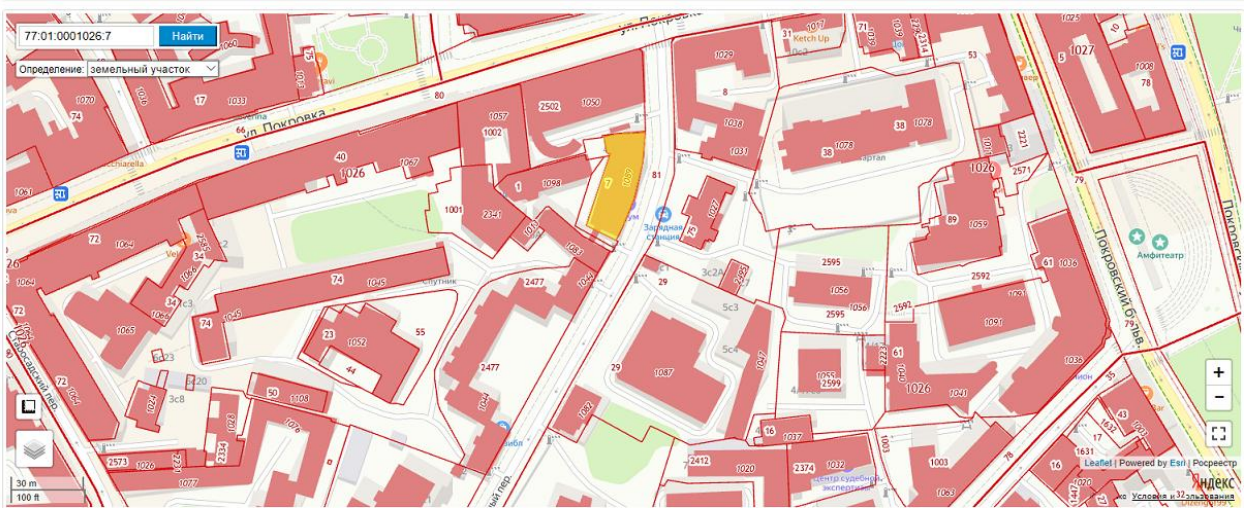
Источник: https://yandex.ru/maps/

Карта 2.2. Локальное местоположение Объекта оценки



Источник: https://yandex.ru/maps/

Карта 2.3. Местоположение Объекта оценки на кадастровой карте, земельный участок кадастровый номер 77:01:0001026:7



Источник: http://roscadastr.com/map

Объект оценки расположен в г. Москва. Общее описание вышеуказанного субъекта РФ приведено ниже.

Москва — столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 279 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

Москва находится в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города составляет 2 561,5 км², примерно треть этой площади (около 900 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД).

На экологическую ситуацию Москвы влияет преобладание западных и северо-западных ветров в городе. Качество городских водных ресурсов лучше на северо-западе города, выше по течению Москвы-реки. Важным фактором улучшения экосистемы города является сохранение и развитие скверов, парков и деревьев внутри дворов, пострадавших в последние годы от точечной застройки.

Экологический мониторинг в Москве осуществляют 39 автоматических стационарных станций, контролирующих содержание в воздухе 22 загрязняющих веществ и его общий уровень загрязнения.

Высокий уровень загрязнения атмосферного воздуха отмечается вблизи крупных автомагистралей и промышленных зон; особенно в центре, в восточной и юго-восточной частях города. Наивысший уровень загрязнения воздуха в Москве наблюдается в районах Капотня,

Косино-Ухтомский и Марьино — из-за расположенного в черте города Московского нефтеперерабатывающего завода, Люберецкой и Курьяновской станций аэрации.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа находятся под управлением общей префектуры[3].

Басма́нный райо́н[4] — район Москвы в северо-восточной части Центрального административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Басманный. Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. Площадь территории района составляет 816 га. Численность населения на 2020 год — 111 тыс. человек.

Всего на территории Басманного района насчитывается 152 улицы — автомобильные и пешеходные, на которых расположено 675 жилых строений общей площадью 2048,5 тыс. м² и 514 нежилых общей площадью 905,6 тыс. м².

В Басманном районе не осталось крупных промышленных предприятий, они были вынесены за пределы города, а на их месте расположились офисы и музеи, например, Московский газовый завод. Оставшиеся производственные предприятия:

- Happyglinka (керамические изделия)
- Балакиревка
- Обувная фабрика «Заря свободы»
- Механический завод
- Мосазервинзавод
- Российская топливная компания
- «Фирма Сакта», филиал «Моспромстрой»
- «Экспоторг» (униформа, текстиль)

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4. Характер окружающей застройки – смешанная – жилая, административно-офисная, свободного назначения (рестораны, магазины и т. п.), а также культурного и религиозного назначения. Объект оценки

[3] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D0%B0
[4] https://ru.wikipedia.org/wiki/Басманный_район

обладает хорошей транспортной доступностью: расположен в непосредственной близости от ряда станций метрополитена (ст. м. «Китай-Город», «Курская», «Чистые пруды»); возможно автомобильное сообщение с ул. Покровка и дальнейшим выездом на Бульварное и Садовое кольцо.

Карта 2.4. Характер окружающей застройки

Источник: https://yandex.ru/maps/

Выводы:

- **Объект оценки расположен в Басманном районе г. Москвы, имеет удобное расположение вблизи жилых и административных зданий, имеет хорошую проходимость.**
- **Расположение объекта в центре г. Москва, вблизи оживленных улиц района повышает его привлекательность.**

2.5.3. Физические свойства Объекта оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости объекта недвижимости - нежилое здание, количество этажей 4, в том числе подземных 1, общей площадью 1 883 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4., кадастровый номер 77:01:0001026:1089, с учетом прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 года.

Характеристики Объекта оценки приведены в следующей таблице:

Таблица 2.2. Физические характеристики Объекта оценки

Наименование	Показатель
Общая характеристика	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)
Год постройки здания	До 1917г., в 2016г. произведена реконструкция здания.
Общая площадь, кв. м	1 883, 0
Этаж расположения	Подвал, этажи с 1 по 4.
Строительные характеристики здания	
Стены	Кирпичные, перегородки кирпичные и деревянные.
Полы	Линолеум, паркет, плитка, мрамор, ковролин
Перекрытия	Железобетонные
Проемы	Оконные - стеклопакеты; внутренние двери – деревянные, стеклопакеты, входная дверь – металлическая
Наружняя отделка	Частично облицовка плиткой и облицовка лицевым кирпичом.

Наименование	Показатель
	Здание находится в хорошем состоянии.
Внутренняя отделка	Внутренние помещения представляют собой помещения с улучшенной отделкой. Элементы отделки: потолок – подвесные, лепнина; стены – обои под окраску, плитка, окраска
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, электричество, центральное отопление, в здании установлены кондиционеры и система видеонаблюдения
Текущее использование площадей	Гостиница.

Источник: данные Заказчика

Фотографии оцениваемого объекта приведены в разделе 2.3. Отчета.

Таблица 2.3. Характеристика земельного участка, на котором расположен Объект оценки

Характеристика	Показатель
Вид права	Долгосрочная аренда (49 лет)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	615+/-9
Назначение	Для эксплуатации здания коммерческого банка
Кадастровый номер	77:01:0001026:7
Кадастровая стоимость, руб.	59 652 675
Кадастровая стоимость, руб. за 1 кв. м	96 996

Источник: данные Заказчика

2.5.4. Информация об износе и устаревании

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Объект был построен и введен в эксплуатацию до 1917 года, в 2016 г. была произведена реконструкция Объекта оценки. На дату оценки Объект оценки находится в рабочем состоянии.

С учетом мер по поддержанию Объекта оценки в пригодном для эксплуатации состоянии, по мнению Оценщика, Объект оценки имеет физический износ около 15-20% (см. Таблицу 2.4 настоящего Отчета).

Таблица 2.4. Шкала экспертной оценки технического состояния объектов недвижимости

Состояние объектов недвижимости	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа
Отличное	Практически новый объект, с малыми сроками эксплуатации.	0-15%
Хорошее	Объект со средними сроками эксплуатации, с недавно проведенным капитальным ремонтом. Наличие отдельных дефектов и повреждений, не влияющих на эксплуатацию.	20-35%
Удовлетворительное	Объект со средними сроками эксплуатации, требующий капитального ремонта отдельных конструктивных элементов.	40-60%
Неудовлетворительное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, требующий капитального ремонта. Ремонт целесообразен.	65-85%
Аварийное	Бывший в продолжительной эксплуатации объект, который не может более использоваться по своему функциональному назначению. Проведение капитального ремонта нецелесообразно. Возможно использование материалов по утилизационной стоимости.	90-100%

Источник: данные из методических материалов МИПК РЭА им. Г.В.Плеханова

Функциональный износ или функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик актива современным рыночным стандартам (несовременная комплектация, устаревание инженерных решений). Функциональный износ обусловлен следующими причинами:

1. недостатками, требующими создания дополнительных элементов в существующем объекте собственности;
2. недостатками, требующими замены или модернизации отдельных элементов имущества;

3. недостатками в связи с наличием в существующем объекте элементов, требующих их ликвидации («сверхулучшения»).

Внешний (экономический) износ – это снижение стоимости, вызванное изменением внешних по отношению к объекту факторов (изменение ситуации на рынке, неблагоприятное окружение, экологические условия, ухудшение финансовых и законодательных условий и т.д.).

Физический и функциональный износ обычно присущи самой собственности, внешний – связан с окружающей средой.

По мнению Оценщика, Объект оценки не имеет признаков функционального и внешнего устареваний.

2.5.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки

Оценщиком не было выявлено факторов и характеристик, относящихся к оцениваемому объекту и существенно влияющих на его стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

2.5.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки

По состоянию на дату оценки Объект оценки используется под административно-гостиничный комплекс.

2.5.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оценщиком не было выявлено других факторов и характеристик, относящихся к оцениваемому объекту и существенно влияющих на его стоимость, кроме оговоренных в данном Отчете.

3. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

3.1. Терминология, основные понятия

В настоящем Отчете оценке подлежит справедливая стоимость недвижимого имущества для целей определения справедливой стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд.

Определение справедливой стоимости дает стандарт IFRS 13[5] («Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость (fair value) – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (цена выхода).

При этом цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО[6]. Затраты по сделке не являются характеристикой актива (или обязательства); они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива (или обязательства).

Согласно IFRS 13 - если цена на идентичный актив (или обязательство) не наблюдается на рынке, справедливую стоимость оценивается, с использованием другого метода оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива (или обязательства), включая допущения о риске. Следовательно, намерение компании удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки.

Идентификация оцениваемого актива (или обязательства)

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива (или обязательства). Следовательно, при оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива (или обязательства) таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

(а) состояние и местонахождение актива; и

---

[5] Международные стандарты финансовой отчетности (IAS, IFRS) – правила ведения бухгалтерского учета и подготовки финансовой отчетности, определяемые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности.

[6] Международный стандарт финансовой отчетности.

(b) ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

Влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

(a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или

(b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

Тот факт, является ли актив (или обязательство) отдельным активом (или обязательством), группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива (или обязательства) определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в IFRS 13.

Оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива (или обязательства) при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива (или передаче обязательства):

(a) на рынке, который является основным для данного актива (или обязательства); или

(b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива (или обязательства).

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива (или передаче обязательства), считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

3.2.Основные этапы оценки

Процедура оценки состояла из следующих этапов:

a) заключение договора на проведение оценки;
b) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
c) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
d) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
e) составление Отчета об оценке.

3.3. Методы оценки

Согласно IFRS 13 - Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива (или передаче обязательства) между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

IFRS 13 не выдвигает жестких требований или предпочтений касательно используемых методов оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Методы оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, должны применяться последовательно. Однако необходимо вносить изменение в метод оценки или его применение (например, изменение его взвешенного значения при использовании множественных методов оценки или изменение корректировки, применяемой к методу оценки), если такое изменение приводит к получению оценки, равной справедливой стоимости или наиболее точно представляющей ее в сложившихся обстоятельствах. Так может обстоять дело, если, например, имеет место любое из следующих событий:

(a) развиваются новые рынки;

(b) становится доступной новая информация;

(c) ранее используемая информация больше не является доступной;

(d) усовершенствуются методы оценки; или

(e) изменяются рыночные условия.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия справедливой стоимости

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Исходные данные 1 Уровня - Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Исходные данные 2 Уровня - Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива (или обязательства).

Исходные данные 3 Уровня - Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива (или обязательства).

При определении справедливой стоимости, Оценщик, помимо требований МСФО также должен руководствоваться Международными стандартами оценки (МСО, IVS). Причем, в соответствии с IVA 1 «Valuation for Financial Reporting» в зависимости от контекста применения, справедливая стоимость (Fair Value) и рыночная стоимость (Market Value) в стандартах IVS и IFRS могут не являться равнозначными понятиями.

В IVS определены 3 базовых подхода к оценке рыночной стоимости:

- доходный подход;
- затратный подход;
- сравнительный подход.

При этом в соответствии с IVS 1, каждый из подходов, основанный на рыночной информации, является сравнительным методом.

Как было отмечено выше, согласно IFRS 13 предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости:

Рыночный подход

При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является метод сравнения продаж. Он основывается на том, что что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель, который отражает точные различия между объектами сравнения. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 сравнительный подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

Затратный подход

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО №1 затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО №1).

Доходный подход

При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Такие методы оценки включают, например, следующее:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В соответствии с Федеральными стандартами оценочной деятельности, так же может использоваться доходный подход. В соответствии с п. 15 ФСО №1 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО №1).

В соответствии с IVA и с IFRS, при выборе подходов и методов к оценке справедливой стоимости необходимо следовать двум базовым критериям:

- наличия рыночных данных, необходимых для расчета (market evidence);
- допущения о непрерывности деятельности компании.

Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки (ФСО). При этом, учитывая цель оценки – определении справедливой стоимости, определяемая в настоящем Отчете стоимость, соответствует требованиям Международных стандартов финансовой отчетности и Международных Стандартов Оценки.

3.4. Методика оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода

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

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

При применении 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.

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

3.5. Методика оценки недвижимости в рамках доходного подхода

Согласно ФСО №7: В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

Согласно ФСО №7 п. 23: е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода».

Согласно ФСО №7 п. 23: ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

3.6. Методика оценки недвижимости в рамках затратного подхода

Согласно ФСО №7: В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования.

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Согласно ФСО №7, п. 25: Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

3.7. Выбор подходов к оценке

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость Объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для Объектов оценки, так и общего характера.

Анализ возможности применения подходов приведен ниже.

3.7.1. Сравнительный подход

Согласно ФСО №7 (п. 19. А) – в оценке недвижимого имущества «Сравнительный поход, как правило, применяется для оценки объектов недвижимости, имеющих активный рынок, когда

можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами продаж (предложений)».

Согласно ФСО №1 (п. 13) – «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».

Для возможности применения сравнительного подхода в рамках оценки здания Оценщиком были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации о продажах объектов недвижимости, являющихся аналогами для Объекта оценки. Анализ показал, что на вторичном рынке представлено достаточное количество объектов недвижимого имущества нежилого назначения, которые являются для Объекта оценки аналогами, поэтому Оценщик применил сравнительный подход.

В рамках сравнительного подхода был использован метод сравнения продаж. Оценщик не использовал метод валового рентного мультипликатора, т.к. данный метод, как правило, используется при оценке типовых (массовых) объектов недвижимости (жилые помещения и т. п).

3.7.2. Доходный подход

Согласно ФСО №1 (п. 16) – «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 (п.20 а) – «Доходный подход применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих или способных генерировать доходы».

Согласно ФСО №7 (п. 20 б) – «В рамках доходного подхода стоимость недвижимого имущества может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по моделям (доходов и стоимости)».

В рамках настоящего Отчета Оценщик использовал метод прямой капитализации для оцениваемых помещений, поскольку данный метод предназначен для оценки действующих объектов недвижимости, не требующих значительных капиталовложений в их ремонт или реконструкцию, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Также, существует информация об аренде сопоставимых объектов.

Метод дисконтирования денежных потоков не использовался для оценки здания, поскольку данный метод применяется к будущим денежным потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет их текущую стоимость, путем дисконтирования по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по моделям не применялся, поскольку, данный метод применяется для оценки объектов недвижимости, генерирующих постоянные или регулярно изменяющиеся (изменяющиеся известным образом) потоки дохода, с известной динамикой изменения стоимости.

Оцениваемый объект может генерировать постоянные денежные потоки без ожиданий в части изменения динамики стоимости.

3.7.3. Затратный подход

Согласно ФСО №7 «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)». Поэтому Затратный подход не использовался для данной оценки.

Таким образом, для определения справедливой стоимости Объекта оценки Оценщик применил сравнительный и доходный подходы, методы затратного подхода не применялись.

3.8. Анализ наиболее эффективного использования при оценке недвижимого имущества

Наиболее эффективное использование (НЭИ) 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.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

Физическая осуществимость - возможность возведения объекта с целью наиболее эффективного использования их на земельном участке.

Законодательная (юридическая) разрешенность: способы использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и т. д.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность (финансовая оправданность) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование

определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства (ФСО №7, раздел VI, п. 16).

Физически существует возможность использования Объекта в качестве административно-офисного центра/объекта свободного назначения. Учитывая объемно-планировочные характеристики Объекта оценки, с точки зрения Оценщика, собственник имущества располагает возможностью использовать Объект оценки по указанному выше назначению без каких-либо значительных материальных вложений.

Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости. Существующее состояние окружающей территории, перспективы развития района, позволяют утверждать, что собственнику/владельцу в ближайшее время будет целесообразно эксплуатировать Объект оценки в рамках административно-офисного назначения/помещений свободного назначения (включая возможное использование под гостиницу, предприятие общественного питания, медицинский центр и т. п.).

Анализ местоположения и рынка объекта недвижимости, проведенный в разделе 2.5. и анализ рынка коммерческой недвижимости позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых помещений является офисное назначение/использование в качестве помещений свободного назначения.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемого здания позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на Объект оценки зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии с Выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 21.05.2019 № 77/100/414/2019-1832, назначение – нежилое, что позволяет использовать Объект оценки по функциональному назначению.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые помещения используются в качестве помещений гостиницы. В помещениях выполнен стандартный ремонт. Состояние отделки оценивается как хорошее. Физически существует возможность использования Объекта в качестве административно-офисного центра/объекта свободного назначения. Учитывая объемно-планировочные характеристики Объекта оценки, с точки зрения Оценщика, собственник имущества располагает возможностью использовать Объект оценки по указанному выше назначению без каких-либо значительных материальных вложений.

Экономическая целесообразность. Объект находится в ЦАО г. Москвы с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями. Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объектов в рамках административно-офисного назначения/помещений свободного назначения, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости и особенностей местоположения, является экономически целесообразным.

Вывод: проведенный анализ НЭИ позволил заключить, что наиболее эффективным вариантом использования рассматриваемого объекта является коммерческое назначение - офисное назначение/использование в качестве помещений свободного назначения.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

По мнению Оценщика, на дату оценки, состояние политической обстановки в стране, включая регион расположения Объектов оценки, характеризуется как стабильное и существенным образом не отражается на стоимости Объектов оценки.

4.2. Анализ социально-экономической ситуации в РФ[7]

Данные по ВВП за II квартал 2020 г., наряду с текущими индикаторами экономической активности, которые указывают на динамичное восстановление спроса и выпуска в III квартале 2020 г., дают основание ожидать, что снижение ВВП по итогам 2020 г. может быть более умеренным, чем диапазон 4,5 – 5,5% прогноза Банка России, опубликованного по итогам июльского заседания Совета директоров Банка России по ключевой ставке. Вместе с тем восстановление деловой активности в российской экономике в августе-сентябре продолжилось более умеренными темпами, чем в июне-июле. Восстановление продолжает происходит преимущественно за счет отраслей, ориентированных на внутреннее потребление, в результате ослабления ограничительных мер, реализации мер бюджетной поддержки, а также отложенного спроса населения. В то же время восстановление других отраслей экономики менее заметно. Однако следует отметить, что в ряде отраслей обрабатывающей промышленности выпуск уже полностью вернулся к уровням второй половины 2019 – начала 2020 года.

[7] Источник: http://www.cbr.ru/collection/collection/file/29317/ec_2020-08.pdf

Таблица 4.1. Динамика основных экономических показателей (прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не указано иное)

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ *Табл. 1*
(прирост в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не указано иное)

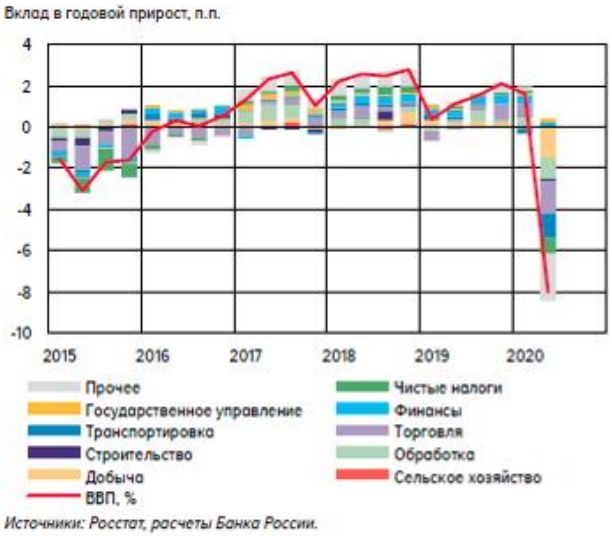
	2019 г.	Январь-август 2019 г.	Январь-август 2020 г.	IV квартал 2019 г.	I квартал 2020 г.	II квартал 2020 г.	Июль-август 2020 г.[1]	Июнь 2020 г.	Июль 2020 г.	Август 2020 г.
Агрегированный выпуск и опережающие индикаторы										
ВВП	1,3	0,9[2]	-3,6[2]	2,1	1,6	-8,0	-4,5[2]	-5,9[2]	-4,6[2]	-4,3[2]
ИБВЭД	2,0	1,4	-4,3[3]	2,7	1,9	-9,6	-5,6[3]	-8,1	-5,9	-5,2[3]
Производственная активность										
Промышленное производство	2,3	2,3	-4,5	1,8	1,5	-8,5	-7,6	-9,4	-8,0	-7,2
Производство сельхозпродукции	4,0	2,5	4,2	5,3	3,0	3,1	4,2	3,0	4,0	4,4
Объем строительства	0,6	0,1	-0,5	0,9	1,1	-1,7	-0,4	-0,1	-0,2	-0,6
Грузооборот транспорта	0,7	1,3	-6,2	-0,7	-3,9	-8,3	-6,8	-9,6	-8,3	-5,2
Оборот оптовой торговли	1,6	-2,1	-1,0	8,4	6,2	-8,4	-1,4	-1,4[4]	-0,6	-2,1
Изменение запасов МОС[1] (вклад в прирост ВВП, п.п.)	0,5	-0,8[3,5]	-0,1[3,5]	2,0	0,2	-0,4[3]	–	–	–	–
Инвестиционная активность										
Инвестиции в основной капитал	1,7	0,5[3]	-5,6[3]	2,3	1,2	-7,6	-10,4[3]	-10,2[3]	-11,5[3]	-9,3[3]
ВНОК	1,5	1,8[3,5]	-3,5[3,5]	2,9	1,8	-7,5[3]	–	–	–	–
Потребление, сбережения, доходы										
Реальные располагаемые денежные доходы населения	1,0	-0,3[5]	-3,7[5]	1,8	1,2	-8,0	–	–	–	–
Расходы на конечное потребление домашних хозяйств	2,5	2,6[3,5]	-8,2[3,5]	2,5	3,3	-19,1[3]	–	–	–	–
Норма сбережений[3]	9,7	8,4[3,5]	15,9[3,5]	10,9	8,8	23,0	–	–	–	–
Оборот розничной торговли	1,9	1,9	-5,1	2,1	4,4	-16,0	-2,3	-7,1	-1,9	-2,7
Объем платных услуг населению	0,5	0,1	-19,8	0,2	-1,9	-36,1	-22,1	-34,5	-23,2	-18,8
Рынок труда										
Уровень безработицы / с исключением сезонности[3] (% от рабочей силы)	4,6	4,6 / 4,6	5,6 / 5,6	4,6 / 4,5	4,6 / 4,5	6,0 / 6,0	6,4/ 6,5	6,2 / 6,3	6,3 / 6,4	6,4 / 6,6
Номинальная заработная плата	9,5	7,2[6]	5,8[6]	8,2	8,8	3,0	...	3,8	5,7	...
Реальная заработная плата	4,8	2,1[6]	2,9[6]	4,6	6,2	-0,1	...	0,6	2,3	...

Примечание: заливка в таблице соответствует актуальности данных по показателям: чем светлее, тем более актуальные данные / оценки.
[1] Расчеты Банка России.
[2] Оценка Минэкономразвития России.
[3] Оценка Банка России.
[4] Пересмотренные данные Росстата.
[5] Данные за январь-июнь.
[6] Данные за январь-июль.
Источники: Росстат, Минэкономразвития России, расчеты Банка России.

Источник: Росстат, расчеты Банка России

ВВП по производству. По данным Росстата, во II квартале 2020 г. валовая добавленная стоимость в отраслях российской экономики снизилась на 8,1% после роста на 1,7% кварталом ранее. Основной вклад в годовое снижение внесли добыча полезных ископаемых под влиянием значительного ослабления внешнего спроса, а также торговля и сектор услуг как результат масштабного и продолжительного действия противоэпидемических мер (рис. 4.2). Положительный вклад в годовую динамику валовой добавленной стоимости в российской экономике вносило ее повышение в секторе финансовых услуг (+6,1%) и государственного управления (+2,6%). Положительный бюджетный импульс наблюдался на всех уровнях бюджетной системы и был обусловлен как заметным ускорением расходов, в том числе в рамках национальных проектов, так и снижением доходов бюджета.

Рис. 4.1. ВВП по производству



Источники: Росстат, расчеты Банка России

Прогноз ВВП и его компонент. Согласно июльскому прогнозу Банка России, в 2020 г. ВВП снизится на 4,5 – 5,5%. Эта оценка может быть пересмотрена в сторону меньшего снижения, исходя из фактических данных по ВВП за II квартал и оперативных индикаторов, указывающих на более быстрое восстановление экономической активности. Продолжающееся смягчение ограничений, проводимая мягкая денежно-кредитная политика и принятые Правительством Российской Федерации меры по поддержке населения и бизнеса создали условия для расширения экономической активности. Однако наблюдаемое быстрое восстановление, по большей части связанное с реализацией отложенного спроса и мерами социальной поддержки, постепенно замедляется.

Производственная активность

Выпуск в промышленности в августе продолжил рост по отношению к предыдущему месяцу с исключением сезонности (далее – SA). Заметно возрос объем добычи полезных ископаемых.

Выпуск в обрабатывающих производствах остался на уровне предыдущего месяца. Объем промышленного производства в целом не превысил уровень апреля 2017 г. (рис. 4.2).

Годовой темп снижения промышленного производства в августе составил 7,2% (в июле: -8,0%). С исключением календарного фактора промышленность сократилась на 6,7% (в июле: -8,0%). Снижение произошло за счет всех компонент выпуска, однако основной вклад продолжила вносить добыча полезных ископаемых.

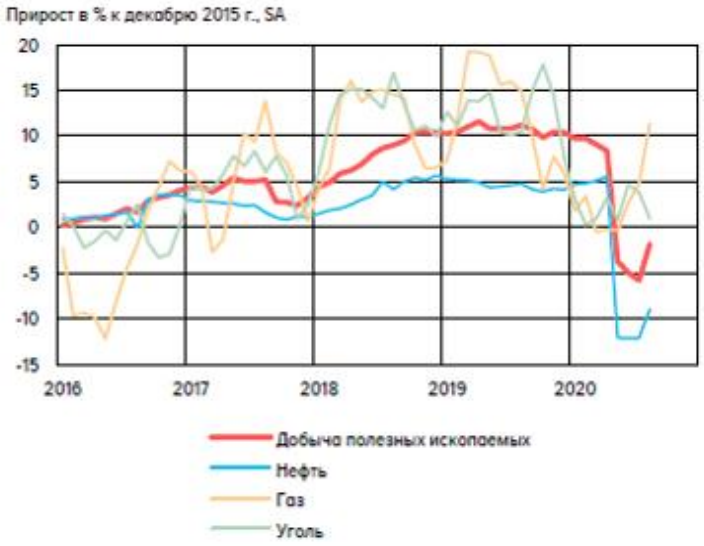
Рис. 4.2. Промышленное производство

Источник: Росстат, оценка Банка России

Добыча полезных ископаемых. Объем добычи полезных ископаемых в августе увеличился по отношению к предыдущему месяцу (SA) на 4,2% (в июле: -0,9%). В результате снижения поставок СПГ из США в Европу и временной активизации спроса на природный газ со стороны европейских потребителей рост добычи газа в августе ускорился. Ослабление ограничений ОПЕК+ по нефтедобыче способствовало росту добычи нефти в России. Вместе с тем слабый внешний спрос, а также новые таможенные требования к качеству угля со стороны Китая оказывали сдерживающее влияние на выпуск угля.

В годовом сопоставлении с исключением календарного фактора снижение объема добычи полезных ископаемых в августе замедлилось до 11,7% (в июле: -15,1%).

Рис. 4.3. Добыча полезных ископаемых



Источник: Росстат, оценка Банка России

Обрабатывающие производства. Выпуск в обрабатывающей промышленности остался на уровне июля (SA). Выпуск промежуточных товаров снизился, а инвестиционных и

потребительских – возрос. При этом в ряде крупных производств (например, строительных материалов, непродовольственных товаров) выпуск восстановился до уровня конца 2019 – начала 2020 года.

Рис. 4.4. Обрабатывающие производства

Источник: Росстат, оценка Банка России

В годовом сопоставлении с исключением календарного фактора выпуск обрабатывающих производств снизился на 3,1% (в июле: -3,3%). Наибольший вклад в годовое снижение, по оценке Банка России, вносило производство промежуточных товаров (-2,3 п.п.). Это было связано с их продолжительным и существенным сокращением в период действия ограничительных мер в весенние месяцы и слабым внешним спросом.

Промежуточные товары. После роста в июле выпуск промежуточных товаров в августе скорректировался вниз, главным образом за счет металлургии. Основной вклад в снижение внесла цветная металлургия на фоне сокращения внешнего спроса на некоторые виды продукции. Негативная динамика также наблюдалась в выпуске труб и литье черных металлов, что обусловлено усилением торговых барьеров со стороны европейских потребителей и сохранением слабого внутреннего спроса в нефтегазовой отрасли ввиду завершения ряда крупных инфраструктурных проектов. Поддержку выпуску промежуточных товаров оказало производство пластмассовых и резиновых изделий, в том числе вследствие переключения покупателей на отечественную продукцию в условиях слабого рубля. Выпуск нефтепродуктов в августе демонстрировал слабый рост, оставаясь существенно ниже уровня января – апреля 2020 г.

Инвестиционные товары. Производство инвестиционных товаров в августе продолжило рост, но не превысило уровня начала 2020 года. Динамика выпуска машиностроительной продукции была разнонаправленной: рост наблюдался в выпуске железнодорожного транспорта, компьютеров и электронных изделий; производство автотранспортных средств и машин и оборудования снизилось во многом в связи с исчерпанием эффекта отложенного спроса. Выпуск стройматериалов вернулся к среднему уровню за 2019 год. Значимый рост последних месяцев

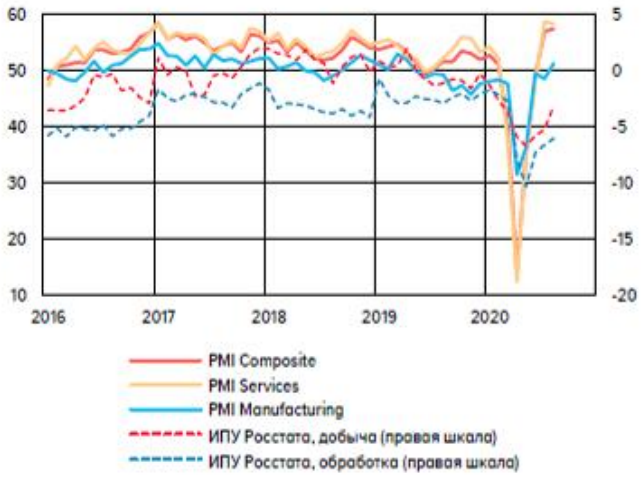
связан с активизацией строительных работ как в рамках исполнения нацпроектов, так и за счет спроса населения на строительство и ремонт загородной недвижимости.

Опросы предприятий. Совокупный индекс PMI России в августе вырос до 57,3 (в июле: 56,8; рис. 4.5). Положительная динамика наблюдалась как в сфере услуг (в августе: 58,2; в июле: 58,5), так и в обрабатывающей промышленности (в августе: 51,1; в июле: 48,4). Это указывает на продолжение восстановительного роста в российской экономике в условиях оживления потребительского спроса и постепенного возобновления работы предприятий сферы услуг.

Индексы предпринимательской уверенности Росстата – альтернативные индикаторы деловой активности – в августе также продолжили восстанавливаться, наиболее заметно – в добыче.

По данным мониторинга предприятий, проводимого Банком России, индекс бизнес-климата в августе незначительно снизился, но остался в положительной области. Наиболее заметное улучшение оценок текущей ситуации и ожиданий наблюдалось среди предприятий агропромышленного комплекса и торговли. Вместе с тем в строительстве деловые настроения продолжили ухудшаться.

Рис. 4.5. Опросы предприятий: PMI и индексы предпринимательской уверенности Росстата (SA)



Источник: IHS Markit, Росстат, расчеты Банка России.

Сельское хозяйство. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в августе ускорился до 4,4% в годовом выражении (в июле: 4,0%). Положительная динамика наблюдалась как в растениеводстве благодаря высокому урожаю ключевых экспортных агрокультур, так и в производстве мяса, молока и яиц.

Согласно оперативным данным Минсельхоза России, по состоянию на 17 сентября в целом по России собрано 116,2 млн т зерна в бункерном весе, что на 15% выше показателя на аналогичную дату прошлого года. Минсельхоз России сохраняет прогноз урожая зерна 2020 г. на уровне 122,5 млн тонн. Прогнозы российских экспертов заметно выше: они ожидают второй по величине урожай после рекорда 2017 г. (126 – 130 млн т).

Транспорт. Грузооборот железнодорожного транспорта в августе вырос на 1,2% в годовом выражении впервые с октября 2019 г. (в июле: -1,8%; рис. 4.6). Этому способствовал рост перевозок стройматериалов, а также зерна и продуктов его переработки. Под действием слабого внешнего спроса продолжилось сокращение перевозок угля, нефти и нефтепродуктов.

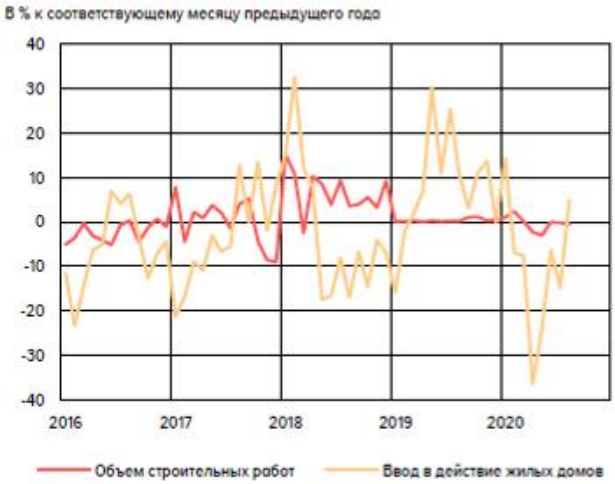
Падение грузооборота транспорта в целом в августе замедлилось до 5,2% в годовом сопоставлении (в июле: -8,3%). Основной отрицательный вклад в годовую динамику общего показателя продолжает вносить грузооборот трубопроводного транспорта вследствие сокращения нефтедобычи в России.

Рис. 4.6. Грузооборот транспорта

Источник: Росстат

Строительство. Годовая динамика объема строительных работ в августе, как и двумя месяцами ранее, осталась вблизи нуля (рис. 4.7). Однако ввод в действие жилых домов заметно ускорился. Это может быть связано со сдвигом сроков их сдачи из-за действовавших ранее ограничительных мер в связи с эпидемией коронавируса.

Рис. 4.7. Строительство



Источник: Росстат

Инвестиционная активность

По оценке банка России, рост инвестиций в основной капитал в августе ускорился в помесячном выражении (SA). При этом динамика косвенных индикаторов инвестиционного спроса была разнонаправленной. После снижения месяцем ранее заметно увеличились железнодорожные перевозки строительных материалов. Продолжился рост выпуска инвестиционных товаров. В то же время из-за ослабления рубля импорт машиностроительной продукции снизился и вернулся к уровню мая 2020 года.

В годовом выражении инвестиционная активность в августе замедлила снижение (рис. 4.8). Поддержку инвестициям в основной капитал продолжают оказывать реализация антикризисных мер Правительства Российской Федерации и смягчение денежно-кредитных условий.

Рис. 4.8. Индикаторы инвестиционной активности

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Банка России

Потребительская активность

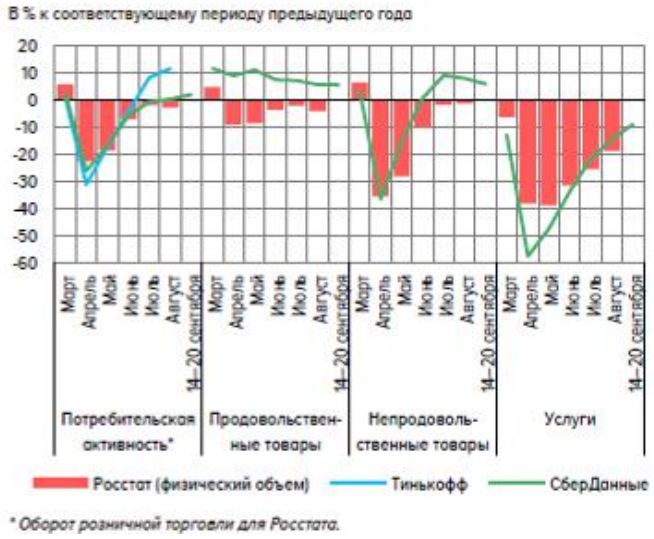
Розничная торговля и услуги. В августе восстановление потребительской активности значимо замедлилось, при этом наблюдалось смещение структуры расходов в пользу услуг. Оборот розничной торговли снизился по сравнению с предыдущим месяцем (-0,4% SA; рис. 4.9), преимущественно за счет снижения спроса на продовольствие (-1,1% SA). Продажи непродовольственных товаров сохранились вблизи уровня июля. В сфере услуг эффекты от снятия ограничений продолжили ослабевать, в результате чего восстановительный рост объема платных услуг замедлился (+6,6% SA после +13,2%).

Рис. 4.9. Оборот розничной торговли и реальная заработная плата

Источники: Росстат, расчеты Банка России

В годовом выражении снижение оборота розничной торговли ускорилось (-2,7% после -1,9%; рис. 4.10). При этом в номинальном выражении второй месяц подряд объем розничных продаж сохраняется выше значений прошлого года.

Рис. 4.10. Показатели потребительского спроса

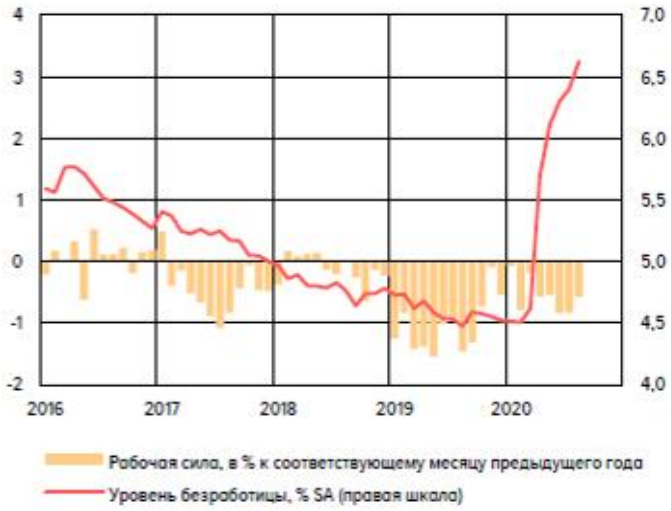


Источники: Росстат, Лаборатория «СберДанные», Тинькофф.

Рынок труда и доходы населения

В августе 2020 г. сокращение занятости ускорилось, при этом безработица увеличилась до 6,6% (SA) (июль: 6,4%, рис. 4.11). Вместе с тем на рынке труда наметилось восстановление спроса на рабочую силу: по результатам опросов, впервые с января 2020 г. настроения работодателей не ухудшились. Это, а также государственные меры поддержки (субсидии и беспроцентные кредиты для выплаты зарплаты) частично сдержали рост напряженности на рынке труда. В целом по итогам апреля-августа численность занятых сократилась сильнее, чем выросла безработица (как в годовом, так и в помесячном выражении, SA). Это произошло в том числе потому, что часть лиц, потерявших работу, прекратили ее поиски в условиях напряженной экономической ситуации.

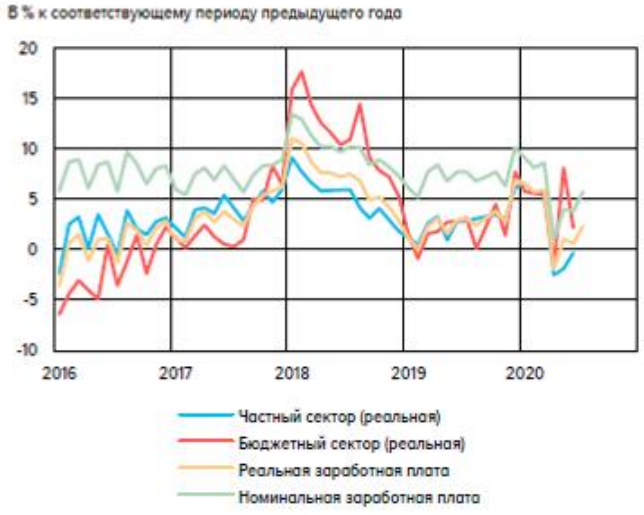
Рис. 4.11. Безработица и рабочая сила



Источник: Росстат, расчеты Банка России

В июле 2020 г. рост номинальной заработной платы ускорился до 5,7% в годовом выражении (июнь: +3,8%; рис. 4.12). Во-первых, снятие ограничений на экономическую деятельность привело к частичному восстановлению уровня зарплаты в пострадавших отраслях (гостиницы и рестораны, транспорт, торговля непродовольственными товарами, культура и спорт). Во-вторых, выплаты в здравоохранении и образовании9 внесли положительный вклад в рост трудовых доходов. В реальном выражении зарплата выросла на 2,3% (июнь: +0,6%).

Рис. 4.12. Заработная плата



Источник: Росстат, расчеты Банка России

4.2.1. Социально-экономическое положение г. Москвы в январе-октябре 2020 г.[8]

Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы г. Москвы в январе-октябре 2020 г. приведены ниже.

Таблица 4.2. Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы г. Москвы в январе-октябре 2020 г.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СВОДНЫЕ ИТОГИ

	Октябрь 2020 г.	Январь-октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г. в % к октябрю 2019 г.	Январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.	Справочно январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
Индекс промышленного производства[1]	x	x	100,1	101,3	103,2[2]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности,[3,4] млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	9408,9	111447,6	79,6	104,7	186,6
обрабатывающие производства	613176,0	5091540,5	81,6	85,2	96,2
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	67857,6	614585,3	102,0	100,9	100,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11783,2	116745,3	102,3	100,3	111,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности,[3,4] млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	99202,2	922619,0	56,3	53,7	94,5
обрабатывающие производства	575797,7	4553628,4	91,5	96,5	95,0
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	66577,1	606326,9	103,4	104,4	100,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	10792,6	101949,7	93,3	91,6	97,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»[5], млн. рублей	92275,6	787243,9	112,2[6]	101,0[6]	104,1[6]
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	429,9[7]	3496,8[7]	153,5[7]	89,3[8]	188,3[9]
Объем услуг предприятий транспорта,[10] млн. рублей	168032,4	1727245,2	78,0	81,9	107,6
Объем услуг связи,[10] млн. рублей	77033,6	759836,9	108,7	119,5	97,0

[8] https://mosstat.gks.ru/folder/65047

	Октябрь 2020 г.	Январь-октябрь 2020 г.	Октябрь 2020 г. в % к октябрю 2019 г.	Январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.	Справочно январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.
Оборот розничной торговли, млн. рублей	464033,6	4077998,6	100,0[6)]	97,2[6)]	101,0[6)]
Оборот общественного питания, млн. рублей	18183,2	137883,4	96,9[6)]	82,0[6)]	106,5[6)]
Объем платных услуг населению,[11)] млн. рублей	133090,1	1219669,7	74,1[6)]	71,5[6)]	102,9[6)]
Индекс потребительских цен, %	102,6[12)]	x	103,2	102,8	104,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	206,2	x	745,4	X	x
Начисленная средняя заработная плата одного работника[13),14)]					
номинальная, рублей	93061,5	95953,8	106,2	106,3	108,7
реальная	x	x	102,9	103,4	103,7

[1)] По видам экономической деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

[2)] Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год

[3)] В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей

[4)] С учетом корректировки ранее предоставленных респондентами данных за январь-июнь 2020 год

[5)] Включая объем работ, ненаблюдаемых прямым способом

[6)] В сопоставимых ценах

[7)] Данные приведены с учётом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

[8)] Относительные показатели рассчитаны с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

[9)] В целях обеспечения статистической сопоставимости относительные показатели рассчитаны без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства

[10)] По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность которых

[11)] Предварительные данные

[12)] Октябрь 2020 г. к декабрю 2019 г.

[13)] По оперативным данным.

[14)] Данные за сентябрь 2020 г., сентябрь 2020 г. к сентябрю 2019 г., январь - сентябрь 2020 г., январь-сентябрь 2020 г. к январю - сентябрю 2019 г., январь-сентябрь 2019 г. к январю - сентябрю 2018 г.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект относится к сегменту административно-офисной недвижимости (и схожих по функционалу типов недвижимости). Анализ рынка данного сегмента приведен в разделе ниже.

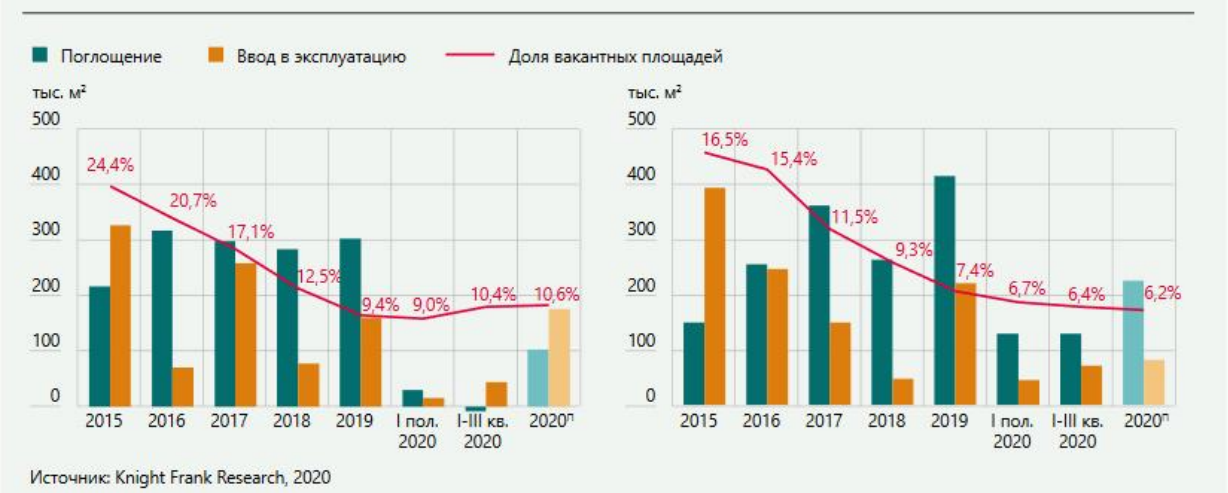
4.4. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы в 3 кв. 2020 г.[9]

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

Предложение

По итогам III кв. 2020 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,9 млн м2, из которых 4,5 млн м2, или 27%, относятся к классу А и 12,4 млн м2, или 73%, – к классу В. На фоне пандемии коронавируса активность девелоперов снизилась, объем ввода офисов в I–III кв. 2020 года составил всего 115,2 тыс. м2, что практически вдвое меньше показателя аналогичного периода прошлого года. Крупнейшим введенным объектом класса А за первые девять месяцев 2020 года стал «ВТБ Арена Парк» (корпус 8) (28 969 м2), в классе В – МФК «Квартал Вест» (33 944 м2).В этом году рынок ожидает значительное снижение объемов ввода офисных площадей: если до наступления кризиса в конце 2019 года к вводу ожидались 520 тыс. м2, то скорректированный прогноз составляет почти в два раза меньше – порядка 240–280 тыс. м2. Учитывая резкое и значительное снижение поглощения, профильные застройщики наблюдают за поведением пользователей офисов и пытаются спрогнозировать дальнейший вектор развития рынка, поставив на паузу многие свои проекты. С начала года доля свободных площадей в классе А выросла на 1,1 п. п. – до 10,4%, свободными остаются 470 тыс. м2 офисов. В классе В с начала года, наоборот, отмечено снижение показателя на 1,1 п. п. – до 6,4%, общий объем свободных площадей – 790 тыс. м2.

Рис. 4.13. Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/274/report.pdf

По сравнению с предыдущим кварталом в классе А рост составил 1,4 п. п., что стало максимальным квартальным увеличением вакантности в этом году. К концу года ожидается дальнейший рост показателя – до 10,6%. В классе В было отмечено небольшое снижение по сравнению с предыдущим кварталом – 0,3 п. п. К концу года показатель снизится еще немного (до 6,2%) из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также более динамичной

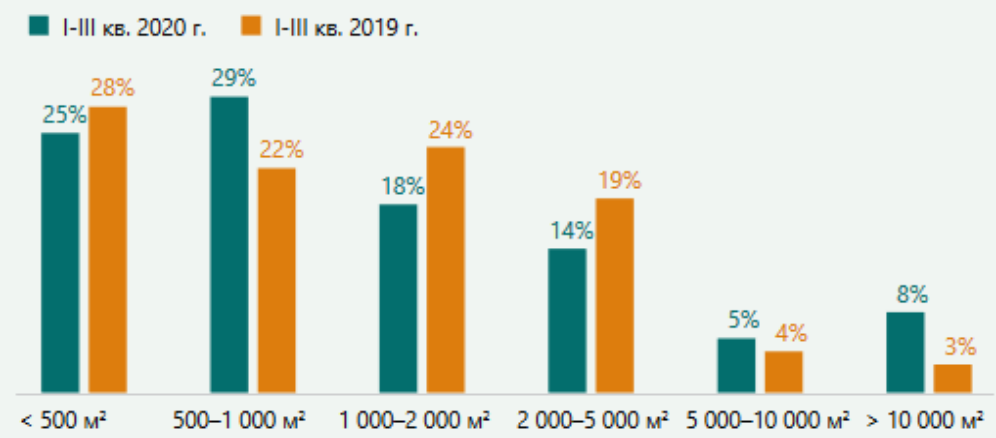
[9] https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-q3-2020

деловой активности. Тем не менее предпосылок к активному восстановлению спроса в конце 2020 года не наблюдается, ожидается сниженная активность пользователей и отсутствие роста спроса минимум до начала следующего года. По сравнению началом 2020 года, когда пандемия еще не оказывала такого сильного воздействия на результаты квартала, в качественных объектах класса А был отмечен рост доли вакантных площадей ввиду продолжения оптимизации пространств арендаторами. Дополнительным фактором роста оказался выход на рынок нового в этом классе проекта, площади которого были незаполненными. Значительное количество компаний в III квартале приняли решение высвободить часть своих площадей под субаренду. Несмотря на перспективу снятия ограничительных мер, крупные компании уже научились быть гибкими и вряд ли откажутся от удаленной работы для части сотрудников, а следовательно, понимают, что в таком объеме занимаемого ранее пространства уже нет необходимости. Совокупность этих факторов может привести к дальнейшему росту показателя вакантности в классе А как в конце текущего года, так и в начале следующего. За девять месяцев текущего года был зафиксирован большой объем сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу арендаторов от площадей. До конца года ожидается сохранение подобной активности: арендаторы продолжат искать более выгодные опции и оптимизировать текущие затраты на аренду. С учетом более высоких арендных ставок рост вакантности будет более заметен в объектах класса А.В отличие от гибких пространств собственники классических офисов более защищены от масштабного отказа от площадей невозможностью одностороннего выхода арендаторов качественных объектов из договора, что потенциально сдержит драматический рост доли вакантных площадей. Более того, несмотря на общий рост вакантности в классе А с начала года, в объектах ключевых деловых локациях столицы – ММДЦ Москва-Сити и Центральном деловом районе – по-прежнему наблюдается нехватка качественного предложения офисных пространств. В качестве решения арендаторы могут прибегнуть к сдаче площадей в субаренду или передаче части своего пространства в управление и реализацию профессиональным оператором.

Спрос

Объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми, – снизился существенно в I–III кв. 2020 года и составил всего 190,7 тыс. м2, что на 61% меньше, чем годом ранее.

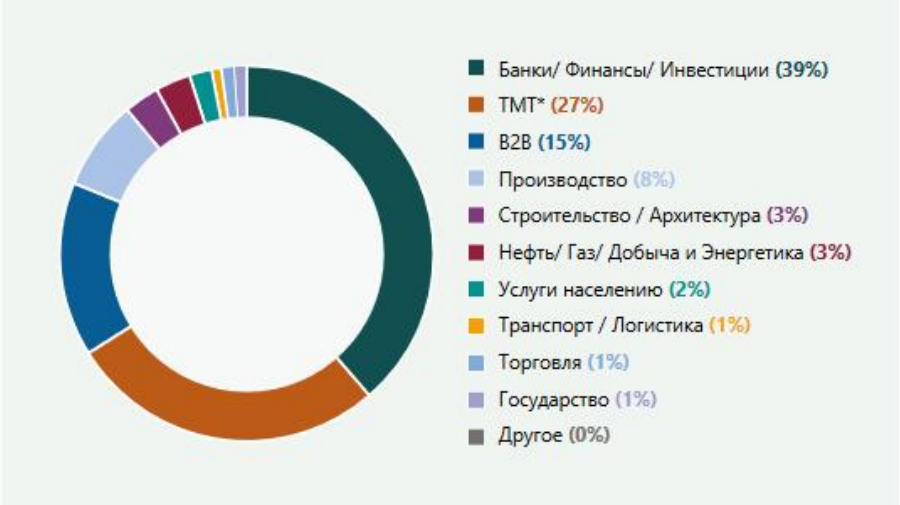
Рис. 4.14. Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/274/report.pdf

На такую динамику повлияли снижение арендной активности и высвобождение части площадей текущих арендаторов. Сохранение схожей динамики ожидается до конца года и начала следующего, годовой показатель поглощения снизится до уровня или ниже посткризисного 2015 года, когда показатель был на уровне 367 тыс. м2. При этом сохраняется возможность реализации отложенного спроса, который тем не менее вряд ли скомпенсирует падение активности пользователей офисов. В структуре спроса на офисы банки и финансовые компании были лидерами в I–III кв. 2020 года с долей в 39% (см. рис. ниже).

Рис. 4.15. Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/274/report.pdf

Крупнейшей сделкой этого сектора стала предварительная аренда «Тинькофф Банком» всей офисной площади проекта AFI Square, ввод которого запланирован на 2022 год. Сделка является знаковой и одной из крупнейших за все время наблюдений. Второе место с долей в 27% пришлось на компании сектора TMT, на третьем месте – B2B компании с долей в 15%.Наблюдается существенны рост доли сделок размером более 10 000 м^2: если в прошлом году на этот сегмент пришлось 3% в общем количестве сделок, то по итогам III кв. 2020 года доля уже достигла 8%. На

фоне общего замедления рыночной активности компании, обладающие большим объемом ресурсов, принимают решение об аренде или покупке, чтобы приобрести наиболее привлекательные объекты или разместиться в них, что является основным фактором роста доли таких крупных сделок.

Таблица 4.3. Крупнейшие сделки купли-продажи/аренды на рынке г. Москвы в 1-3 кв. 2020 г.

Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве в I–III квартале 2020 г.

Компания	Объем сделки, м²	Тип сделки	Офисное здание
Тинькофф Банк	77 839	Аренда	AFI Square
Альфа-Страхование	27 736	Покупка	Парк Легенд
Space 1	11 644	Аренда	Новый Балчуг
CityMobil	11 103	Аренда	Алкон II
Rubytech	11 022	Аренда	Технопарк Калибр
Mail.ru	8 764	Аренда	Алкон II
Novartis	7 621	Аренда	Алкон II

Сделки компании Knight Frank

Источник: Knight Frank Research, 2020

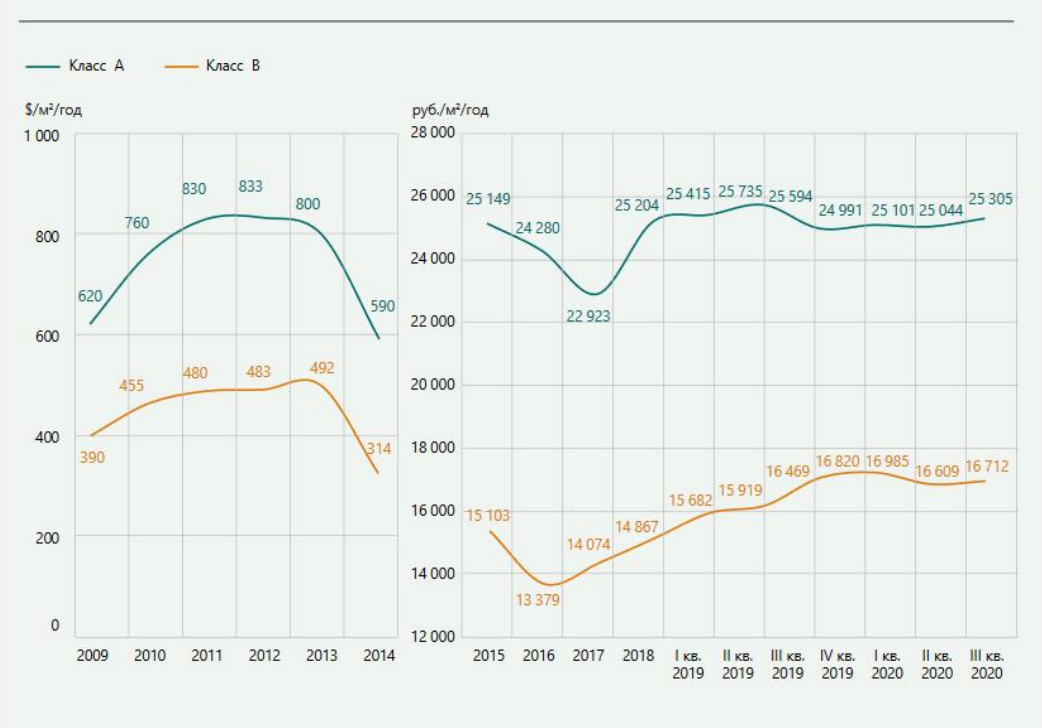
Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/274/report.pdf

4.4.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Ставки аренды

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка и замедления основных показателей ставки аренды офисов претерпели незначительное снижение по сравнению с началом года. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов за время пандемии растет небольшими темпами: по сравнению началом года показатель вырос на 1,3% и сейчас находится на 25 305 руб./м^2/год (без учета операционных расходов и НДС). В квартальном соотношении рост составил 1,0%. В классе В ставка аренды, наоборот, немного снизилась по сравнению с началом года – на 0,6%, т. е. до 16 712 руб./м^2/год (без учета операционных расходов и НДС), но выросла по сравнению с прошлым кварталом на 0,6%.

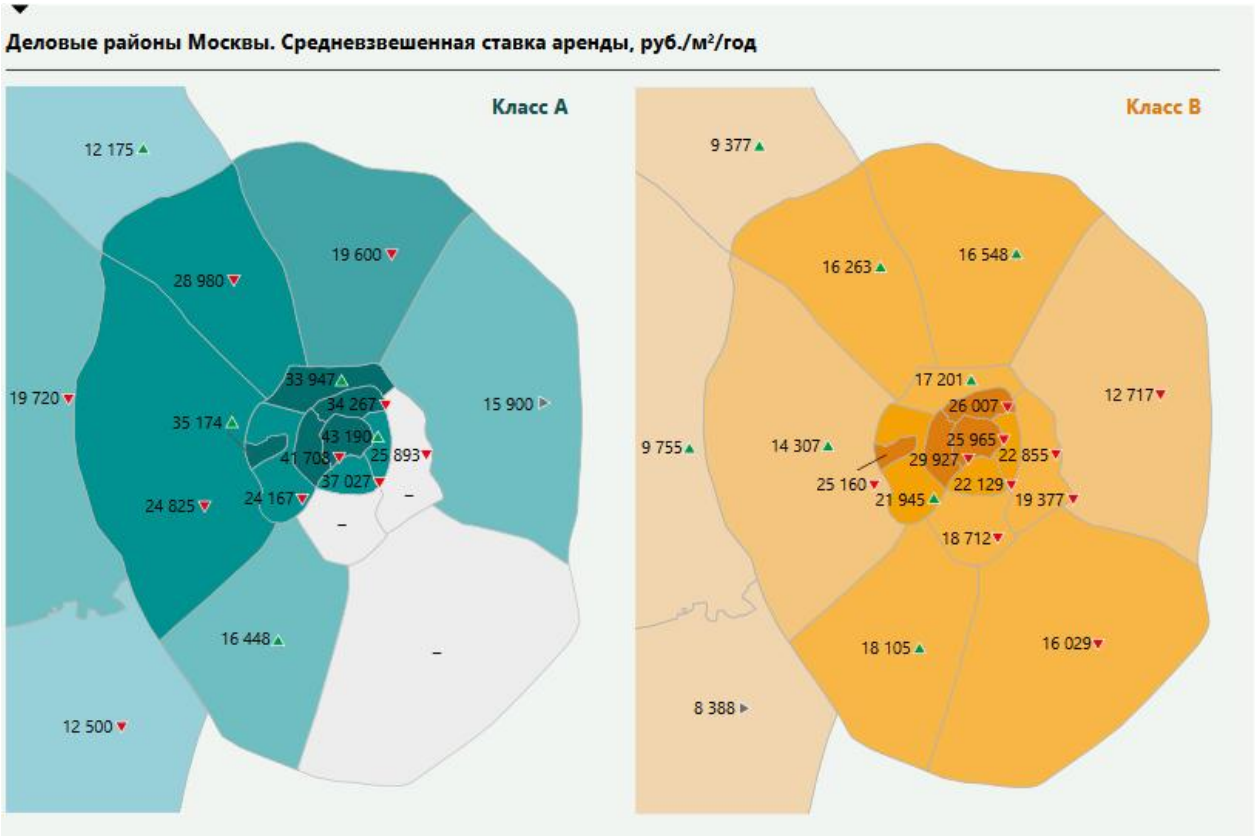
Рис. 4.16. Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В



Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/274/report.pdf

По итогам девяти прошедших месяцев не произошло значительного изменения запрашиваемых ставок аренды, в дальнейшем не ожидается серьезного увеличения стоимости текущих свободных офисов. Более того, в зданиях с высоким объемом свободных площадей собственники будут более гибкими в общении с потенциальными арендаторами в целях ускорения реализации текущих незанятых объемов. Прогнозируется сохранение текущих уровней либо сдержанное общерыночное снижение. Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти. Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании – с другой. Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

Рис. 4.17. Средневзвешенные ставки аренды офисных помещений по районам г. Москвы в 3 кв. 2020 г.



Источникhttps://media.kf.expert/lenta_analytics/0/274/report.pdf

Цены продажи

Рынок продажи офисов на московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 м2) и крупные покупки целых зданий, чего в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом если при покупке небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены в офисах как класса А, так и класса В.

Таблица 4.4 Деловые районы. Запрашиваемая средневзвешенная цена продажи*

	Класс А, руб./м²	Класс В , руб./м²	Особняк , руб./м²	ПСН** , руб./м²
Бульварное кольцо	-	376 955	379 594	454 283
Садовое кольцо	332 575	180 535	347 936	371 127
ТТК	238 666	177 635	213 920	151 731
ТТК – МКАД	199 552	125 564	208 793	110 295
За МКАД	129 600	85 221	-	99 204

* Без учета НДС (20).

** Помещения свободного назначения

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/274/report.pdf

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 241 274 руб./м², в офисах класса В – 147 719 руб./м², в особняках – 304 420 руб./м². Средневзвешенная цена

помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 141 841 руб./м²

4.4.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

В результате серьезного снижения спроса на офисы девелоперы решили приостановить многие проекты и отложить срок их ввода с целью наблюдения за поведением арендаторов. При ранее прогнозируемом уровне ввода около 520 тыс. м^2 на текущий момент годовой результат ожидается на уровне около 240–280 тыс. м^2, что будет практически в два раза ниже, чем в предыдущем году. В случае сохранения или усугубления текущей ситуации, оказывающей негативное влияние на сектор, показатель может оказаться по итогам года на еще более низком уровне. Показатель чистого поглощения по итогам года, ранее прогнозируемый на уровне 700–750 тыс. м^2, однозначно не достигнет столь высокого уровня и не превысит 350 тыс. м^2, что будет ниже уровня 2015 года, когда показатель оказался минимальным за историю наблюдений. При этом сопоставимого крупного объема ввода, как наблюдалось в 2015 году, сейчас нет, а значит, собственники проектов особенно в дефицитных районах города не будут гибкими при общении с арендаторами. С учетом резко снизившегося спроса на офисные помещения, а таже продолжающейся неопределенности и ограничений, не способствующих возобновлению деловой активности, в конце года ожидается дальнейший рост доли вакантных площадей в классе А, показатель может достичь 10,6%. В классе В ожидается сдержанное снижение из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, а также сохранения арендной активности в данном классе, доля вакантных площадей будет порядка 6,3%.

5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В целях определения справедливой стоимости объекта недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж, который предполагает использование данных по сделкам или ценам предложения сопоставимых объектов.

Для выявления сопоставимых объектов с аналогичными оцениваемому объекту характеристиками исследовались информационные базы данных по предложениям объектов недвижимости офисного/свободного назначения в г. Москве. Для данного исследования использовались открытые источники информации различных баз данных, а именно интернет-порталы http://www.cian.ru/, https://www.avito.ru/ и др.

Далее, среди выявленных сопоставимых объектов, определялись объекты, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее близкими по своим характеристикам к оцениваемым объектам и именно эти объекты использовались в качестве объектов-аналогов. Для определенных таким образом объектов-аналогов, посредством прямого обзвона, был осуществлен сбор актуальной и значимой информации, которая оказывает существенное влияние на цену продажи: площадь, местоположение, передаваемые права, назначение и вид разрешенного использования и т.п.

Сравнительный подход применен с использованием результата анализа НЭИ.

Выбор объектов-аналогов

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывал следующее: 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.

При выборе объектов-аналогов для оцениваемого объекта Оценщик руководствовался следующими критериями:

- дата публикации - были выбраны объекты с датами публикации, наиболее близкими к дате оценки,
- площадь Объекта оценки – были выбраны объекты с площадью, максимально приближенной к площади Объекта оценки. В случае расхождений были применены корректировки на площадь (масштаб).
- назначение объекта – были выбраны объекты, относящиеся к сегменту рынка коммерческой недвижимости, к которому относится оцениваемый объект;
- «классность» объекта – подбирались объекты сопоставимые по классу к оцениваемому объекту (в первую очередь особняки класса В);
- местоположение – были выбраны объекты, максимально приближенные по местоположению к Объекту оценки.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях. При этом стоимость предложения отчищалась от НДС (20%), соответственно результат определялся без учета НДС.

Описание и корректировка выбранных аналогов с целью достижения большей сопоставимости с оцениваемым объектом и выведение итоговой величины цены продажи представлено в Таблице 5.1.

Таблица 5.1. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4, в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Месторасположение	г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Казарменный пер., 6С1	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Переведеновский пер., 13С7	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 27С6	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 10-12С2	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Малый Харитоньевский пер., 6С2
Функциональное назначение	Офисное/ПСН	Офисное/ПСН	Офисное/ПСН	Офисное/ПСН	Офисное/ПСН	Офисное/ПСН
Площадь, кв. м	1 883,00	880,00	2 258,90	988,50	600,00	677,00
Цена предложения, руб.		164 800 000	360 000 000	250 000 000	83 000 000	119 974 800
Удельная цена предложения, руб., без учета НДС		156 061	132 808	210 757	138 333	177 215
Описание		Современное здание на Покровском бульваре. Общая площадь 882 кв.м: три этажа и мансарда. Земельный участок 482 кв. м. Произведён капитальный ремонт всего здания! Высококачественная отделка фасада и помещений, установлены ж/б перекрытия, надстроена мансарда, заменены все коммуникации. 2 лифта, 4 входа: 2 с первой линии и 2 со двора. Электрическая мощность 60 кВт (возможно увеличение). Парковка перед зданием. Отличное место под ресторан, банк, офис, деловой центр, медицинский центр и т.д.. ВОЗМОЖЕН ТОРГ!	Готовый арендный бизнес с доходностью 9%. Продаётся 4-х этажное офисное здание, располагающееся в Басманном районе ЦАО, Переведеновский переулок, д. 13, общей площадью 2 258,9 м2, кабинетная планировка, в здании установлен лифт. Удобный выезд на ТТК. В шаговой доступности станции метро Электрозаводская, Сокольники, Бауманская. В здании использованы высококачественные отделочные материалы, здание оборудовано согласно современным требованием комфорта и безопасности. Установлены системы кондиционирования воздуха, приточно-вытяжная вентиляция, АПС.	Вадим. Представительский особняк со своей парковкой на 15 мест. Целиком здание: 988,5 м2(3 этажа). Здание без мебели. Хороший офисный ремонт. Располагалось 150 сотрудников. Установлены пластиковые стеклопакеты. 8 сан/узлов, одна душевая кабина. Приточно-вытяжная вентиляция, сплит системы. Серверная с 2-мя кондиционерами. АПС Болид с звуковым оповещением. Кассовый узел на 2-м этаже. СТН комбинированная: уличная IP; внутри здания аналоговая - СКД на базе Apollo. Прилегающая территория на 15-17 машиномест. Два участка земли: под зданием в аренде до 2061 года, прилегающая территория 187 м2 по бессрочному договору аренды. Кадастровый номер здания: 77:01:0001030:1083 Стоимость продажи 250	Арт. 28898066 Продаем 2х этажное нежилое здание с эксплуатируемой мансардой общей площадью 608 кв.м. Земельный участок под зданием в долгосрочной аренде. Здание в отличном состоянии, не является памятником архитектуры, ж/б перекрытия. В 2012 году в здании была проведена реконструкция фасадов и инженерных систем, полностью заменена кровля. Здания имеет 2 отдельных входа , один с улицы один со двора. Планировка зально-кабинетная. Парковка во внутреннем дворе здания на 6+ машиномест. Цена: 83 млн. руб.	Здание целиком по адресу пер Харитоньевский М., д. 6/11 стр 2. В здании установлена эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. До метро Красные ворота несколько минут пешком. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 6605

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
				млн. руб. вкл. НДС. ДКП.		
Источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/195226418/	https://www.cian.ru/sale/commercial/228810440/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241981764/	https://www.cian.ru/sale/commercial/228678828/	https://www.cian.ru/sale/commercial/244641089/
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка на передаваемые права, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		156 061	132 808	210 757	138 333	177 215
Корректировка на условия продажи, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		156 061	132 808	210 757	138 333	177 215
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		**-8,50%**	**-8,50%**	**-8,50%**	**-8,50%**	**-8,50%**
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		142 795	121 519	192 843	126 575	162 152
Местоположение (район)	г. Москва, ЦАО	г. Москва, ЦАО	г. Москва, ЦАО	г. Москва, ЦАО	г. Москва, ЦАО	г. Москва, ЦАО
Корректировка на местоположение , %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		142 795	121 519	192 843	126 575	162 152
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип объекта, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		142 795	121 519	192 843	126 575	162 152
Корректировка на масштаб, %		**-12,13%**	**3,14%**	**-10,38%**	**-17,67%**	**-15,96%**
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		125 473	125 338	172 832	104 210	136 269
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		125 473	125 338	172 832	104 210	136 269
Состояние отделки	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт
Корректировка на состояние отделки, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		125 473	125 338	172 832	104 210	136 269
Наличие мебели и оргтехники	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие мебели и оргтехники, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Цена объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м		125 473	125 338	172 832	104 210	136 269
Сумма абсолютных корректировок		30 587	15 108	37 925	34 123	40 946
Коэффициент вариации	*19%*					
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,70	0,81	0,72	0,64	0,66
Вес	100%	19,82%	22,86%	20,37%	18,24%	18,71%
Вклад в стоимость объекта		24 872	28 650	35 198	19 012	25 496
Средневзвешенное значение, руб./кв. м без учета НДС	**133 228**					
Справедливая стоимость, руб. без учета НДС	**250 868 000**					

Источник: расчеты Оценщика

Описание используемых корректировок при определении справедливой стоимости Объекта оценки

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в цены аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. объем передаваемых прав;
2. условия продажи;
3. снижение цены в процессе торгов;
4. местоположение (район);
5. тип объекта (встроенное/ОСЗ);
6. масштаб;
7. физическое состояние объектов;
8. состояние отделки;
9. наличие мебели/оргтехники.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оцениваются права собственности на Объект оценки, поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав собственности, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не предлагаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

В текущих экономических условиях в России метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

Расчет корректировки на торг производился на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №27, 2020 г., стр. 20 (под редакцией канд. тех. наук Е.Е. Яскевича). Величина корректировки на торг для офисных помещений была принята для офисных помещений, расположенных в г. Москве. Корректировка составила **минус 8,5%.**

Принт-скрин источника:

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	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	**4,0**	**6,4**	**4,1**	**7,8**	**4,6**	**8,3**	**5,4**	**9,6**	**9,3**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	**4,7**	**7,3**	**5,0**	**8,2**	**5,4**	**9,0**	**6,4**	**10,7**	**10,8**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: СРД №27, 2020 г., стр. 20

Корректировка на местоположение (район)

Объект оценки и объекты-аналоги расположен в ЦАО г. Москва. Преимуществ в транспортной доступности у Объекта оценки и объектов-аналогов не выявлены, таким образом, корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки является отдельно стоящим зданием (ОСЗ), Объекты-аналоги также являются ОСЗ. Корректировка на тип объекта не требуется.

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов необходимо внести корректировки.

При необходимости расчет корректировки на масштаб производился на основании зависимости изменения цен предложений от площадей, по данным Некоммерческой организации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/).

Формула расчета корректировки на площадь объекта:

$$К\ s = (So/Sa)^n, \text{ где:}$$

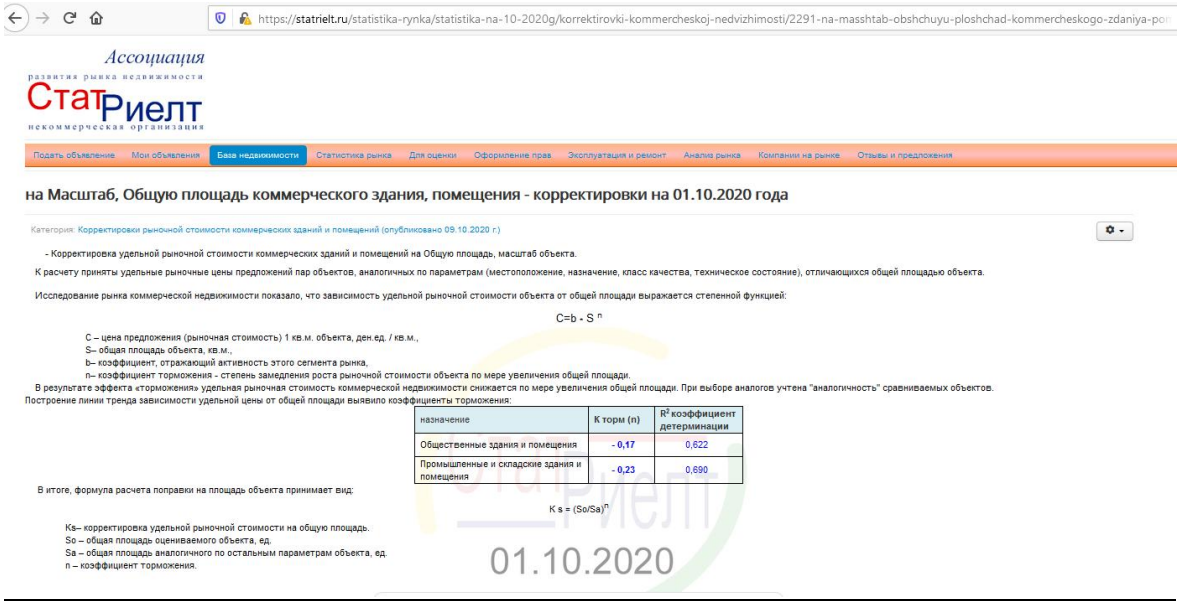
Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения (равен минус 0,17 для общественных зданий и помещений, см. принт-скрин ниже).

Принт-скрин источника:



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S– общая площадь объекта, кв.м.,
b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,23	0,690

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (So/Sa)^{n}$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.
So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.
n – коэффициент торможения.

СтатРиелт 01.10.2020

Источник: *https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2291-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2020-goda*

Корректировка на физическое состояние объекта

Объекты-аналоги и Объект оценки находятся в сопоставимом физическом состоянии (хорошем), поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на состояние отделки

Объекты-аналоги и Объект оценки имеют сопоставимую качественную отделку, корректировка на состояние отделки не требуется.

Корректировка на наличие мебели/оргтехники

Объекты-аналоги и Объект оценки не имеют мебели, корректировка по данному фактору не требуется.

Величины корректировок, применённых к объектам-аналогам в рамках сравнительного подхода, приведены в Таблице 5.1.

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в

цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (di) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2}{\sum_{i=1}^{n}\left(\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2\right)}$$, где:

di - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, ден. ед;

$\sum_{j=1}^{k} K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины справедливой стоимости Объектов оценки в рамках сравнительного подхода необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^{n}\left(P_i^c * d_i\right)$$, где:

C_{cp} - справедливая стоимость Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации для Объектов оценки - 19% (<33%).

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составила (без учета НДС): 250 868 000 (двести пятьдесят миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации данной недвижимости (дохода от аренды).

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

Расчет текущей стоимости будущих доходов может быть осуществлен либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. Метод дисконтирования основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, метод капитализации – на ретроспективных данных о доходе за наиболее репрезентативный период с допущением, что доходы от недвижимости будут постоянными или будут расти постоянными темпами.

В рамках настоящего Отчета использовался метод капитализации чистого операционного дохода. Для целей расчетов, учитывая специфику указанного метода, Оценщик полагает, что доходы от сдачи в аренду и расходы, связанные с содержанием оцениваемого недвижимого имущества, останутся на текущем уровне.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом капитализации осуществляется путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта на коэффициент капитализации ($К_к$):

$$\mathbf{V = ЧОД / К_к.}$$

Доходы от эксплуатации объектов недвижимости могут быть выражены рядом показателей.

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

$$\mathbf{ПВД = S \times С_а,}$$

где:

$\mathbf{С_а}$ – годовая арендная ставка за 1 м^2;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

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

$$\mathbf{ДВД = ПВД – Потери.}$$

Потери учитывают возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.

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

ЧОД = ДВД – ОР.

Ставка аренды

Ставка аренды оцениваемого объекта определялась в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж (предложений/сделок по аренде сопоставимой недвижимости).

При выборе аналогов по аренде учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик Объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту коммерческой недвижимости, что и Объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам Объекта оценки.

Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, принимая во внимание то, что итоговый результат стоимости должен быть выражен в рублях, в качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды 1 кв. м объекта-аналога, выраженная в рублях в год.

В результате анализа рынка были найдены следующие предложения, характеристика которых приведена в Таблице 6.1. Далее Оценщик применял корректировки с целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами[10]:

[10] Предлагаемые ставки аренды объектов-аналогов отчищались от НДС (20%).

Таблица 6.1. Расчет ставки аренды для Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Месторасположение	г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Александра Лукьянова, 7С1	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 28С2	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Хохловский пер., 11С3	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 40С1	г. Москва, ЦАО, р-н Басманный, Чистопрудный бул., 17С1
Функциональное назначение	Офисное/ПСН	Офисное/ПСН	Офисное/ПСН	Офисное/ПСН	Офисное/ПСН	Офисное/ПСН
Площадь, кв. м	1 883,00	1 265,0	1 092,0	1 435,0	1 920,0	1 131,0
Ставка аренды, руб./кв. м/год, без учета НДС		20 833	27 473	22 997	20 304	28 500
Описание		Здание. Описание помещения: Отдельный вход. Планировка: смешанная. Офисная отделка (офис). Тип налогообложения: С НДС. Офисный особняк представительского класса под резиденцию/представительство. Этот уникальный особняк возведен по проекту известного архитектора XIX века Эрихсона, представлял собой частное домовладение купца Ивана Карловича Прове вплоть до 1918 года. В 2012 году была проведена полная реконструкция с заменой всех инженерных коммуникаций. Особняк имеет огороженную, охраняемую территорию. Выделенный флигель для охраны и обслуживающего персонала. Презентабельная входная группа и парадный подъезд. Налоговая: 01. Лифты: нет. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ, круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Провайдеры:	Особняк класса части помещений возведены легковозводимые стеклянные перегородки которые можно легко демонтировать при необходимости. Есть кабинет руководителя с комнатой отдыха, и переговорной. Здание. Описание помещения: Отдельный вход. Планировка: смешанная. Типовой ремонт (псн). Тип налогообложения: С НДС. Налоговая: 09. Лифты: есть. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ, круглосуточная охрана, контроль доступа, система пожаротушений, видеонаблюдение. Провайдеры: коммерческие. Парковка: наземная. Лот 13566	Отдельно стоящее здание в шаговой доступности от метро. Удобное транспортное сообщение. Здание. Описание помещения: Отлично подойдет под офис, представительство, банк, посольство. Отдельный вход. Планировка: кабинетная. Типовой ремонт (псн). VIP-офис. Тип налогообложения: С НДС. Налоговая: 9. Лифты: нет. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточная охрана, видеонаблюдение. Провайдеры: коммерческие. Парковка: подземная, многоуровневая. Лот 13739	Предлагается в аренду здание класса "В" ЦЕЛИКОМ по адресу: г. Москва, Мясницкая улица, д.40с1. Общая площадь - 1920 кв. м. Этаж - 3. Готовность - готово к въезду. Всего этажей - 3.Арендная ставка - 24 365 руб. за кв. м в год, налоги - НДС включен. Цена за помещение в месяц - 3 898 400 руб.О здании:Вентиляция: естественная. Кондиционирование: центральное. Пожарная сигнализация: спринклерная система. Охрана: круглосуточная охрана здания. Инфраструктура: Отделение Банка, Банкомат, Магазин, Кафе, Ресторан, Аптека, Автозаправка. Парковка: наземная охраняемая. Расположение здания характеризуется хорошей транспортной доступностью как личным, так и общественным транспортом Чистые пруды (3 минуты пешком).Звоните! Наши менеджеры ответят на все вопросы и направят Вам дополнительную информацию по объекту.	Предлагается в аренду здание 2005 года постройки, (долгосрочный договор, минимум 3-5 лет), ПЕРВАЯ ЛИНИЯ! По адресу: Чистопрудный бульвар д.17 стр.1 Общая площадь 1131 кв. метров. Не является памятником архитектуры. До 10 парковочных мест . Наземная парковка - платная, городская у здания. Четыре уровня: 0. подвальное помещение - 338,7 кв.м высота потолков 257 см 1. этаж площадь - 263,6 кв.м. Высота потолка 327 см 2. этаж площадь - 265,1 кв.м Высота потолка 310 см 3. этаж площадь - 263,6 кв.м Высота потолка 335 см Приточно-вытяжная система вентиляции, система дымоудаления, пожаротушения. Система кондиционирования во всех помещениях.. Видео наблюдение по периметру. Лифт. Технологический выход на крышу. Мощность 75 кВт. Арендная плата 34200 руб. за кв.м в год с НДС,

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
		коммерческие. Парковка: подземная, многоуровневая. Лот 13223			БЕЗ комиссий и скрытых платежей, прямая аренда от собственника. Объявление актуально.	дополнительно эксплуатационные и коммунальные расходы порядка 250 тысяч рублей в месяц. Косметический ремонт может быть выполнен по пожеланию арендатора.
Источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/230678381/	https://www.cian.ru/rent/commercial/232626221/	https://www.cian.ru/rent/commercial/233675492/	https://www.cian.ru/rent/commercial/242284128/	https://www.cian.ru/rent/commercial/244118846/
Передаваемые права	Право пользования - аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на передаваемые права, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		20 833	27 473	22 997	20 304	28 500
Корректировка на условия продажи, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		20 833	27 473	22 997	20 304	28 500
Корректировка на торг продавца и покупателя, %		**-5,50%**	**-5,50%**	**-5,50%**	**-5,50%**	**-5,50%**
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		19 688	25 962	21 732	19 187	26 933
Местоположение (район)	г. Москва, ЦАО	г. Москва, ЦАО	г. Москва, ЦАО	г. Москва, ЦАО	г. Москва, ЦАО	г. Москва, ЦАО
Корректировка на местоположение (район города), %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		19 688	25 962	21 732	19 187	26 933
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка на тип объекта, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		19 688	25 962	21 732	19 187	26 933
Корректировка на		**-6,54%**	**-8,85%**	**-4,51%**	**0,33%**	**-8,30%**

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
масштаб, %						
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		18 400	23 666	20 751	19 251	24 697
Физическое состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние объекта, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		18 400	23 666	20 751	19 251	24 697
Состояние отделки	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт	Качественный ремонт
Корректировка на состояние отделки, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		18 400	23 666	20 751	19 251	24 697
Наличие коммунальных платежей в ставке	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие коммунальных платежей, %		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Ставка аренды объекта-аналога после корректировки, руб./кв. м/год		18 400	23 666	20 751	19 251	24 697
Сумма абсолютных корректировок		2 433	3 808	2 246	1 180	3 803
Коэффициент вариации	*13%*					
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,28	0,29	0,28	0,26	0,29
Вес	100%	20,18%	20,65%	19,77%	18,86%	20,54%
Вклад в стоимость объекта		3 713	4 888	4 103	3 630	5 073
Средневзвешенное значение, руб./кв. м/год без учета НДС	**21 406**					

Источник: расчеты Оценщика

Описание используемых корректировок при определении ставки аренды Объекта оценки

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта в ставки аренды объектов-аналогов вводятся корректировки по таким элементам сравнения, как:

1. объем передаваемых прав;
2. условия продажи;
3. снижение ставки в процессе торгов;
4. местоположение (район);
5. тип объекта (встроенное/ОСЗ);
6. масштаб;
7. физическое состояние объекта;
8. состояние отделки;
9. наличие коммунальных платежей в ставке.

Корректировка на объем передаваемых прав

В рамках настоящего Отчета оценивается право аренды на Объект оценки, поскольку предложения объектов-аналогов также предлагаются передачу прав аренды, то корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объект не предлагается с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, данная корректировка не требуется.

Корректировка на снижение ставки в процессе торгов

По мнению Оценщика, объявленные ставки аренды должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения ставки во время торгов. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта ставка несколько снижается.

Расчет корректировки на торг производился на основании данных «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №27, 2020 г., стр. 20 (под редакцией канд. тех. наук Е.Е. Яскевича). Величина корректировки на торг для офисных помещений была принята для офисных помещений, расположенных в г. Москве. Корректировка составила **минус 5,5%.**

Принт-скрин источника:

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	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	8–10 (9)
Екатеринбург	4-6 (5)	6-10 (8)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	9-11 (10)	9-12 (10,5)
Краснодар	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-10 (9)	10-12 (11)
Москва	3-5 (4)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Новосибирск	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	8-11 (9,5)
Ростов-на-Дону	4-5 (4,5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	3-4 (3,5)	5-6 (5,5)	5-7 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2020 г.	**4,0**	**6,4**	**4,1**	**7,8**	**4,6**	**8,3**	**5,4**	**9,6**	**9,3**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-8 (7)	3-7 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Омск	3-6 (4,5)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Севастополь	5-7 (6)	8-10 (9)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	10-12 (11)	11-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	10-13 (11,5)
Тверь	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2020 г.	**4,7**	**7,3**	**5,0**	**8,2**	**5,4**	**9,0**	**6,4**	**10,7**	**10,8**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2020 г.	4-6 (5)	8-10 (9)	4-8 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-14 (12)	10-12 (11)

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник: СРД №27, 2020 г., стр. 20

Корректировка на местоположение (район)

Объекты оценки расположены в ЦАО г. Москвы, как и Объекты-аналоги. Таким образом, корректировка на местоположение не применялась.

Корректировка на тип объекта

Объект оценки является отдельно стоящим зданием (ОСЗ), Объекты-аналоги также являются ОСЗ. Корректировка на тип объекта не требуется.

Корректировка на масштаб

Как правило, большие по размеру объекты сдаются несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в ставки аренды аналогов необходимо внести корректировки.

При необходимости расчет корректировки на масштаб производился на основании зависимости изменения цен предложений от площадей, по данным Некоммерческой организации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/).

Формула расчета корректировки на площадь объекта:

$$К\ s = (So/Sa)^n$$, где:

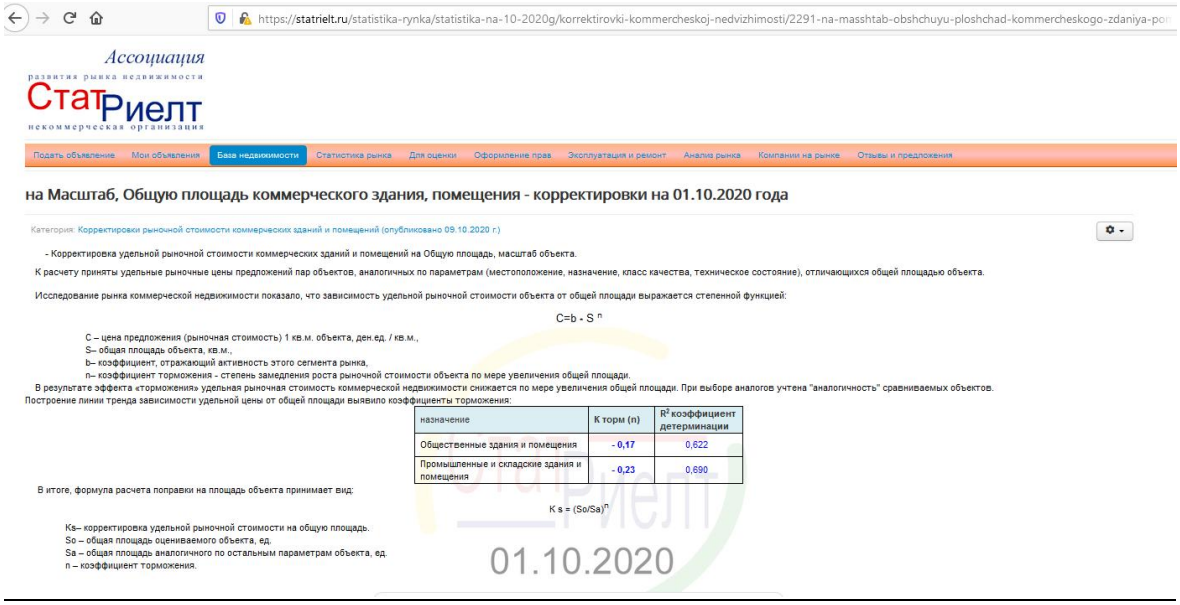
Ks– корректировка удельной ставки аренды на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения (равен минус 0,17 для общественных зданий и помещений, см. принт-скрин ниже).

Принт-скрин источника:



Источник: *https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2291-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2020-goda*

Корректировка на физическое состояние объекта

Объекты-аналоги и Объект оценки находятся в сопоставимом физическом состоянии (хорошем), поэтому корректировка не применялась.

Корректировка на состояние отделки

Объекты-аналоги и Объект оценки имеют сопоставимую качественную отделку, корректировка на состояние отделки не требуется.

Корректировка на наличие коммунальных платежей в ставке

Указанная корректировка отражает долю коммунальных платежей в ставке аренды объектов торгового назначения в случае, если коммунальные платежи включены в ставку.

В арендные ставки Объектов-аналогов не включены коммунальные платежи, поэтому корректировка не применялась.

Веса объектов-аналогов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (di) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2}{\sum_{i=1}^{n}\left(\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2\right)}$$, где:

di - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная ставка аренды i-го объекта-аналога, ден. ед;

$\sum_{j=1}^{k} K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины ставки аренды Объекта оценки необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^{n}\left(P_i^c * d_i\right)$$, где:

C_{cp} - ставка аренды Объекта оценки в рамках сравнительного подхода, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная стоимость i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Анализ выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Коэффициент вариации случайной величины — мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс. Коэффициент вариации случайной величины равен отношению стандартного отклонения к математическому ожиданию:

$$c_v = \frac{\sigma}{\mu}$$

Согласно условиям нормального распределения, допустимое значение коэффициента вариации равно 33%.

В результате анализа выборки скорректированных стоимостей объектов-аналогов получено значение коэффициента вариации для Объектов оценки - 13% (<33%).

Так как рассчитанное значение коэффициента вариации меньше допустимого значения, с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка скорректированных стоимостей объектов-аналогов удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения.

Определение величины арендопригодной площади Объекта оценки

Величина арендопригодной площади принята равной общей площади Объекта оценки, так как ставка аренды рассчитана для отдельно стоящего здания, что учитывает все возможные потери от сдачи такого объекта целиком.

Определение потерь от недоиспользования площадей

Для целей настоящей оценки Оценщиком выбран указанный уровень потерь равный **- 6,40%** для офисных объектов в г. Москве, что представляет собой значение указанного показателя, по данным агентства недвижимости Knight Frank в 3 кв. 2020 г, в г. Москве для объектов класса В.

Принт-скрин источника:

Основные показатели. Динамика*

		III квартал 2020	II квартал 2020
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м²		16 889	16 834
в том числе:	Класс А	4 509	4 480
	Класс В	12 380	12 354
Введено в эксплуатацию с начала 2020 г., тыс. м²		115,2	60,9
в том числе:	Класс А	44,3	15,4
	Класс В	70,8	45,5
Доля свободных площадей,	Класс А	10,4	9,0
	Класс В	6,4	6,7
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды, руб./м²/год**	Класс А	25 305	25 044
	Класс В	16 712	16 609
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м²/год**	Класс А	7 100	7 100
	Класс В	4 800	4 800

* По сравнению с II кварталом 2020
** Без учета операционных расходов и НДС (20%).

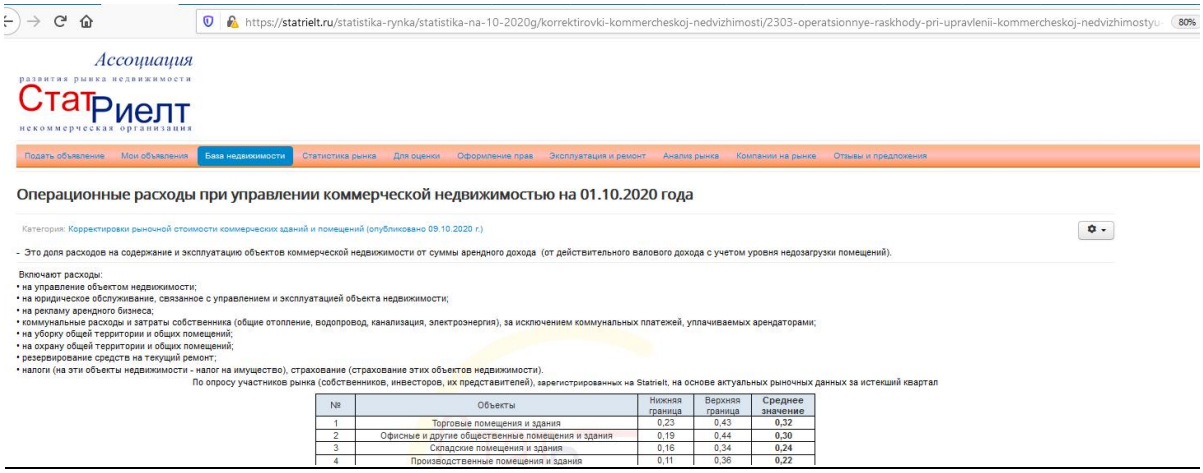
Источник: Knight Frank Research, 2020

Источник: https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/274/report.pdf

Определение операционных расходов

Величина операционных расходов принята равной **30%** от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений **офисных и других общественных помещений и зданий**, по среднему значению указанного диапазона, по данным Некоммерческой организации «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/).

Принт-скрин источника:



Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)

- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:
- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,43	0,32
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2303-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2020-goda

Определение величины коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, используемый для пересчета выбранного показателя дохода в стоимость объекта. Коэффициент капитализации может определяться либо исходя из ставки дисконтирования, либо напрямую на основе анализа рыночных тенденций соотношения дохода и стоимости аналогичных объектов. Использование рыночных соотношений наиболее предпочтительно, однако зачастую ограничивается недостаточной развитостью и открытостью рынка.

Значение коэффициента капитализации в рамках настоящего Отчета принято равным **10%** (по верхней границе указанного диапазона, учитывая класс («В») Объекта оценки) для офисных объектов по итогам 3 квартала 2020 г., по данным компании Knight Frank.

Принт-скрин источника:

Источник: https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-3-kvartal-2020-7552.pdf

Последний этап – определение стоимости объекта недвижимости путем деления выбранного денежного потока на коэффициент капитализации. В Таблице 6.2 приведен расчет справедливой стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода.

Таблица 6.2. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4, в рамках доходного подхода

Параметры	Объект оценки
Средневзвешенное значение арендной ставки, руб./кв.м в год	**21 406**
Площадь объекта, кв.м	1 883,00
Величина арендопригодной площади, доля	1,00
Арендопригодная площадь объекта, кв.м	1 883,00
Потенциальный валовый доход	**40 307 879**
Поправка на недосдачу площадей в аренду и недосбор арендной платы	-6,40%
Действительный валовый доход, руб.	**37 728 175**
Постоянные (невозмещаемые) расходы, руб	11 318 452
Чистый операционный доход, руб	**26 409 722**
Коэффициент капитализации	10,00%
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. без НДС	**264 097 000**

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки (без учета НДС): 264 097 000 (двести шестьдесят четыре миллиона девяносто семь тысяч) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса определения справедливой стоимости Объекта оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения различных подходов и приведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения походов приводит к установлению окончательной стоимости, чем и достигается цель оценки.

Затратный подход. При определении стоимости Объекта оценки затратным подходом Оценщик исходит из принципа замещения, в соответствии с которым типичный рыночный покупатель будет определять стоимость объекта как затраты на приобретение и реконструкцию объекта недвижимости, и создание объекта с полезностью, аналогичной полезности объекта оценки. Расчеты с применением данного подхода практически не содержат субъективных суждений и опираются на достоверную информацию. К недостаткам данного подхода можно отнести его оторванность от текущего рынка недвижимости и ожиданий потенциального покупателя.

Сравнительный подход. Данный подход предполагает, что типичный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог. Преимущество данного подхода заключается в учете реакции продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Недостатки подхода проявляются в случае, если соответствующий рынок недостаточно развит, и найти идентичные объекты не представляется возможным.

Доходный подход. Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения Объектом оценки, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованной величины денежного потока, а также степени его волатильности.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, Оценщик может получить итоговую стоимость Объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется Оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины.

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

В данном Отчете преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости сопоставляются по следующим критериям с приданием каждому соответствующих весовых коэффициентов по 9-ти балльной шкале:

- учет влияния рыночной ситуации;
- наличие необходимой информации;
- учет специфики объекта;
- учет цели оценки.

Таблица 7.1 Шкала отношений для сравнения

Важность параметра оценки	Численное значение[11]
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

Источник: анализ Оценщика

Таблица 7.2. Определение весовых коэффициентов подходов по факторам

Фактор	Балл	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Затратный подход	0	0,00%
Сравнительный подход	*8*	*50,00%*
Доходный подход	*8*	*50,00%*
Сумма	*16*	*100,00%*
Наличие необходимой информации		
Затратный подход	0	0,00%
Сравнительный подход	*8*	*50,00%*
Доходный подход	*8*	*50,00%*
Сумма	*16*	*100,00%*
Учет специфики объекта		
Затратный подход	0	0,00%
Сравнительный подход	*8*	*50,00%*
Доходный подход	*8*	*50,00%*
Сумма	*16*	*100,00%*
Учет цели оценки		
Затратный подход	0	0,00%
Сравнительный подход	8	50,00%
Доходный подход	8	50,00%
Сумма	*16*	*100,00%*

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 7.3. Определение итоговых коэффициентов подходов

Фактор	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Учет влияния рыночной ситуации	25,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Наличие необходимой информации	25,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Учет специфики объекта	25,00%	0,00%	50,00%	50,00%

[11] 2,4,6,8 – являются промежуточными значениями приоритетов.

Фактор	Вес фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Учет цели оценки	25,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Итого	**100,00%**	**0,00%**	**50,00%**	**50,00%**

Источник: расчеты Оценщика

Определение итоговой справедливой стоимости Объекта оценки представлено в следующей таблице:

Таблица 7.4. Определение итоговой справедливой стоимости Объекта оценки (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв. м	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	Стоимость в рамках доходного подхода, руб.	Стоимость в рамках затратного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода, %	Вес доходного подхода, %	Вес затратного подхода, %	Справедливая стоимость, руб,, без НДС
1	Нежилое здание, количество этажей 4, в том числе подземных 1, общей площадью 1 883 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4., кадастровый номер 77:01:0001026:1089, с учетом прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 года	1 883,0	250 868 000	264 097 000	Обоснованно не применялся	50,00%	50,00%	0,00%	257 483 000
	Итого:	**1 883,0**	**250 868 000**	**264 097 000**					**257 483 000**

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

257 483 000 (двести пятьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят три тысячи) рублей.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611. Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная Коллегия Специалистов-Оценщиков». Также настоящая оценка произведена согласно Международных стандартов оценки МСО 2011 (Международного совета по стандартам оценки (МССО)) и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что итоговая справедливая стоимость Объекта оценки на дату оценки составляет (без учета НДС):

257 483 000 (двести пятьдесят семь миллионов четыреста восемьдесят три тысячи) рублей.

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7) «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В рамках настоящего Отчета, заданием на оценку не предусмотрено указание в Отчете возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться справедливая стоимость.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

ов)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 17.05.2019 г., поступившего на рассмотрение 17.05.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
21.05.2019 № 77/100/414/2019-1832			
Кадастровый номер:		**77:01:0001026:1089**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001026
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2120108

Адрес:	101000 Москва, р-н Басманный, пер Колпачный, д 4, строен 4
Площадь, м²:	1883.0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	1917
Кадастровая стоимость, руб.:	460305808.69
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0001026:7, 77:01:0001026:2502, 77:01:0001026:81
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0001026:2040, 77:01:0001026:2041, 77:01:0001026:2042, 77:01:0001026:2043, 77:01:0001026:2044, 77:01:0001026:2045, 77:01:0001026:2046, 77:01:0001026:2047, 77:01:0001026:2048, 77:01:0001026:2049, 77:01:0001026:2050, 77:01:0001026:2051, 77:01:0001026:2052
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Щукин Михаил Максимович

Инженер 1 категории	М.П. (подпись)	Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах

Здание

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.05.2019 № 77/100/414/2019-1832			
Кадастровый номер:		**77:01:0001026:1089**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Траст Девелопмент Второй", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 77-77-12/028/2010-667 от 14.10.2010
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		29.06.2016
	номер государственной регистрации:		77-77/009-77/009/071/2016-979/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 31 мая 2021 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "АКТИВ-М", ИНН: 7701372514
	основание государственной регистрации:		Договор аренды здания от 01.06.2016 №ДА/010616/ТД2; Дополнительное соглашение к Договору аренды здания № ДА/010616/ТД2 от 01.06.2016 от 22.08.2018 №1
4.1.2.	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление зданием площадью 1883 кв.м.
	дата государственной регистрации:		27.09.2018
	номер государственной регистрации:		77:01:0001026:1089-77/011/2018-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 02.11.2010 по 01.03.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор", ИНН: 7725206241
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, зарегистрированы ФСФР России 06.04.2010 за № 1765-94163688; Изменения и дополнения в правила ДУ от 20.10.2010 №1, зарегистрированы ФСФР России 02.11.2010 за № 1765-94163688-1; Изменения и дополнения в правила ДУ от 07.06.2012 №2, зарегистрированы ФСФР России 05.07.2012 за № 1765-94163688-2; Изменения и дополнения в правила ДУ от 05.09.2012 №3, зарегистрированы ФСФР России 11.09.2012 за № 1765-94163688-3; Изменения и дополнения в правила ДУ от 24.10.2013 №4, зарегистрированы ФСФР России 31.10.2013 за № 1765-94163688-4; Изменения и дополнения в правила ДУ от 24.12.2014 №5, зарегистрированы ФСФР России 22.01.2015 за № 1765-94163688-5; Изменения и дополнения в правила ДУ от 15.04.2015 №6, зарегистрированы ФСФР России 21.05.2015 за № 1765-94163688-6; Изменения и дополнения от 10.03.2016 №7, зарегистрированы ФСФР России 17.03.2016 за № 1765-94163688-7; Изменения и дополнения от 04.07.2016 №8, зарегистрированы ФСФР России 02.08.2016 за № 1765-94163688-8;

		Изменения и дополнения от 26.05.2017 №9, зарегистрированы ФСФР России 29.06.2017 за № 1765-94163688-9; Изменения и дополнения от 07.08.2018 №10, зарегистрированы ФСФР России 09.09.2018 за № 1765-94163688-10; Договор от 01.08.2018 №1 о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

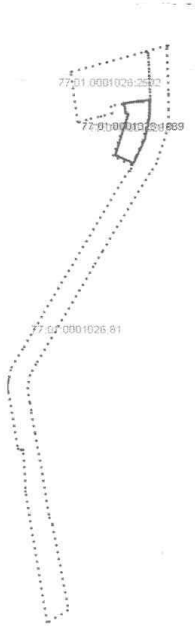
Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

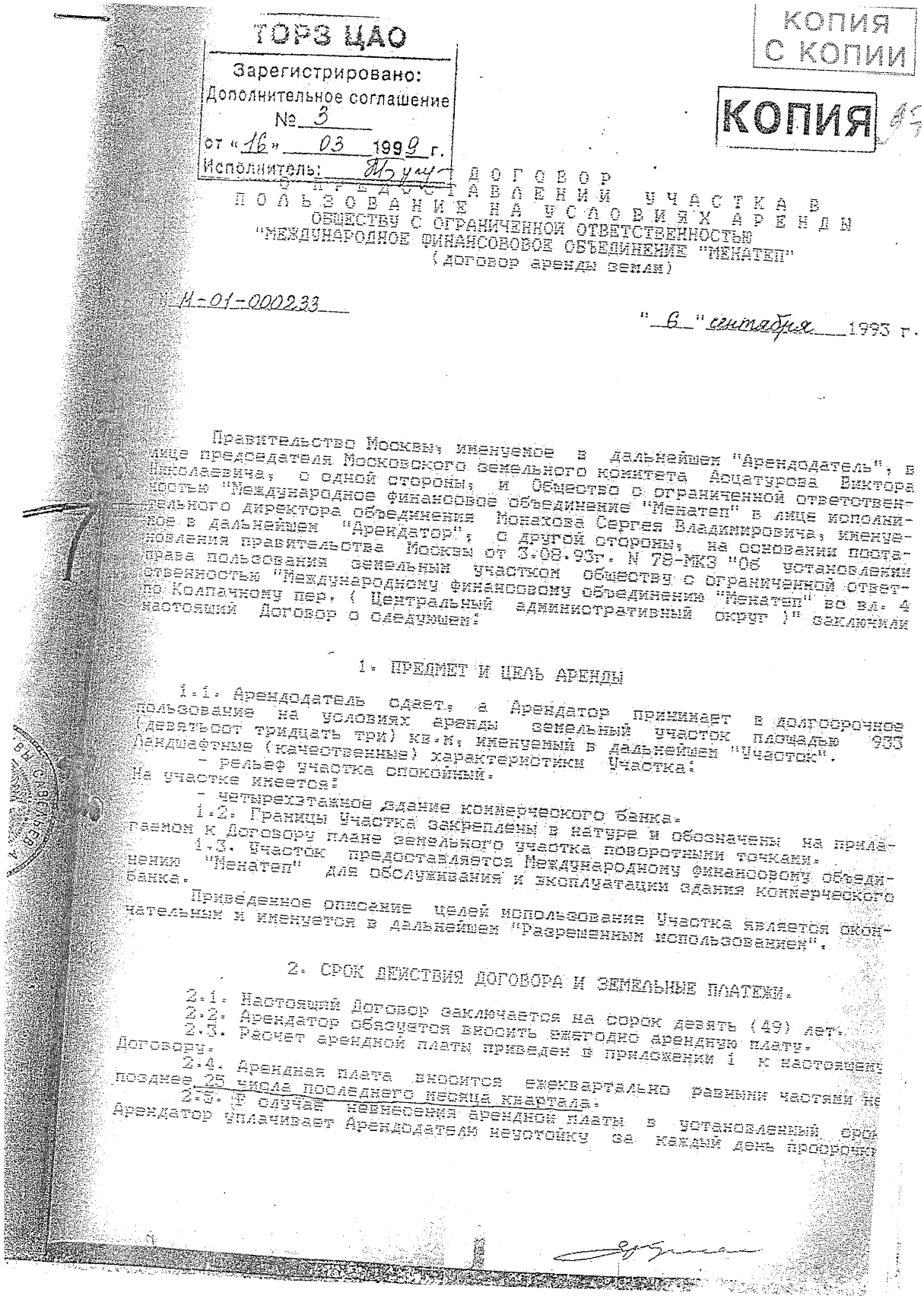
Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.05.2019 № 77/100/414/2019-1832			
Кадастровый номер:		**77:01:0001026:1089**	

Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1:	данные отсутствуют

Инженер 1 категории		Пучнина Лариса Борисовна
(полное наименование должности)	М.П. (подпись)	(инициалы, фамилия)



ТОРЗ ЦАО
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ 3
от «16» 03 1999 г.
Исполнитель:

КОПИЯ
С КОПИИ

КОПИЯ

Д О Г О В О Р
О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА В
ПОЛЬЗОВАНИЕ НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ
ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"МЕЖДУНАРОДНОЕ ФИНАНСОВОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ "МЕНАТЕП"
(договор аренды земли)

N М-01-000233

"6" сентября 1993 г.

Правительство Москвы, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Доцатурова Виктора Николаевича, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Международное финансовое объединение "Менатеп" в лице исполнительного директора объединения Монахова Сергея Владимировича, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании постановления правительства Москвы от 3.08.93г. N 78-РМЗ "Об установлении права пользования земельным участком общества с ограниченной ответственностью "Международному финансовому объединению "Менатеп" во вл. 4 по Колпачному пер. (Центральный административный округ)" заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в долгосрочное пользование на условиях аренды земельный участок площадью 933 (девятьсот тридцать три) кв.м, именуемый в дальнейшем "Участок". Ландшафтные (качественные) характеристики Участка:
- рельеф участка спокойный.
На участке имеется:
- четырехэтажное здание коммерческого банка.
1.2. Границы Участка закреплены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка поворотными точками.
1.3. Участок предоставляется Международному финансовому объединению "Менатеп" для обслуживания и эксплуатации здания коммерческого банка.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным и именуется в дальнейшем "Разрешенным использованием".

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

2.1. Настоящий Договор заключается на сорок девять (49) лет.
2.2. Арендатор обязуется вносить ежегодно арендную плату. Договору.
2.3. Расчет арендной платы приведен в приложении 1 к настоящему
2.4. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями не позднее 25 числа последнего месяца квартала.
2.5. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки

в размере 0,2% от суммы платежей за истекший расчетный период.

2.6. Платежи по настоящему Договору вносятся Арендатором на счет, указанный в приложении 1 к настоящему Договору.

2.7. Размеры арендной платы могут изменяться по соглашению Сто рон в сроки, предусмотренные Договором, но не чаще одного раза в те чение года. Они могут быть пересмотрены досрочно по требованию одно из сторон в случаях изменения базовых ставок земельных платежей и в других случаях, предусмотренных соответствующими законодательными и нормативными актами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.1. Арендодатель имеет право.

-- Досрочно расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения Арендатором условий Договора, в т.ч. невнесения в установленные сроки арендной платы, использования земельного участка не по целевому назначению, неиспользования в течение двух лет земельного участка, ликвидации организации.

-- Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или городские нормативные акты.

-- Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставляемых в аренду.

-- Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора и земельного законодательства РФ.

3.2. Арендодатель обязан.

-- Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельного законодательства РФ.

Не использовать и не предоставлять прав третьей Стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на земельном участке.

-- Не изымать до истечения срока аренды земельный участок (полностью или частично).

-- Не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права Арендатора.

-- В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных нужд, гарантировать Арендатору предоставление равноценного земельного участка в другом (согласованном с Арендатором) месте и возмещение Арендатору всех затрат, связанных с освоением земель и строительством новых зданий, сооружений, равных имеющимся на момент изъятия в соответствии со сметами расходов на проведение этих работ (с учетом индексации цен на данный период времени) или по рыночной цене.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

4.1. Арендатор имеет право:

-- В преимущественном порядке на продление настоящего Договора на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока Договора.

-- Расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней предварительное уведомление об этом Арендодателю (в этом случае Арендатор обязан выплатить арендную плату до конца текущего расчетного срока).

При досрочном расторжении Договора или по истечении его срока, все произведенные на земельном участке улучшения:

-- продать Арендодателю по оговоренной специальным соглашением Сторон цене,

-- перенести на другой земельный участок на оговоренных специальным соглашением Сторон условиях.

-- (В случае досрочного расторжения Договора вследствие невыполнения Арендодателем своих обязательств, возмещение ущерба, на которое Арендатор имеет право, определяется, исходя из рыночной стоимости

построенных Улучшений, или в размере инвестиций, произведенных Арендатором для реализации Улучшений (включая затраты по договорам, связанным с реализацией Улучшений), за исключением инвестиций в объекты, завершенные строительством, но не пригодные на момент расторжения Договора для эксплуатации или использования по назначению, определенному проектом).

-- Выкупить Участок в случае принятия законодательного акта о продаже земли в г.Москве. При этом настоящий Договор расторгается по взаимному согласию Сторон в порядке, обусловленном специальным Соглашением между ними.

4.2. Арендатор обязан:

-- Выполнять все условия, установленные при предварительном согласовании места размещения объекта.

-- Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города.

-- После окончания срока действия настоящего Договора передать участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в статье 1.1 настоящего Договора.

-- Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

-- Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные ими земли.

-- В случае прекращения деятельности предприятия, учреждения, организации в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

-- В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

-- Не нарушать права других землепользователей и арендаторов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В случае неисполнения одной из Сторон (Нарушившая Сторона) должным образом обязательства по настоящему Договору (Нарушение), другая Сторона направляет Нарушившей Стороне письменное уведомление, в котором будут изложены с надлежащими подробностями факты, составляющие основу Нарушения. В случае неустранения Нарушения в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента получения уведомления о нем соответствующая Сторона имеет право обратиться в суд либо расторгнуть Договор. Нарушение, которое может быть устранено в оговоренные Сторонами сроки, не влечет за собой расторжение Договора.

5.2. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продлением действия настоящего Договора.

94

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

Земельные споры, возникающие при реализации настоящего Договора разрешаются Комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из Сторон в течение 30 (тридцати) дней с даты соответствующего заявления одной из Сторон.

При невозможности достижения согласия в Комиссии заинтересованная Сторона обращается с исковым заявлением в суды РФ.

Стороны признают решение судов окончательным и обязательным к исполнению для обеих Сторон.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора аренды будут действительны только тогда, когда они оделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений.

Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

Настоящий Договор аренды составлен на шести листах и подписан в двух экземплярах.

Подписанные тексты настоящего Договора и приложений по одному экземпляру хранятся у Арендодателя и Арендатора.

Приложения к договору:
1. Расчетные земельные платежи.
2. План границ земельного участка.

- 5 -

93

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДАТОР

МФО "Мекатеп"

113054, Москва,
ул.Шипок, д.20
Расчетный счет N 467055
к/с 161707 в АКИБ НТП
МФО 299112

Телефон 235-56-29

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Московский земельный комитет

113054 Москва, ул.Бахрушина, д.20
Расчетный счет N _____
в _____
МФО _____
Валютный счет _____

Телефон 235-10-21

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендатора _____ Г.В.Монахов

М.П.

Арендодателя _____ В.И.Асцатуц

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

"6" сентября 1993

Регистрационный номер в Книге записей государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей и договоров аренды земли г.Москвы

N 01-000233

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-000233/_____
от «5» марта 2009 г.

Совместно с договором аренды
от 06.09.1993 № М-01-000233
Подпись МУХИНА А.А.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 06.09.1993 г. № М-01-000233
Колпачный переулок, вл. 4, стр.4

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе **Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 11.01.2009г. № 33-И-12/9**, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и **Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТРАСТ"** в лице Генерального директора Дроздова Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемый (ое) в дальнейшем «Арендатор», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1.В соответствии с обращением Арендатора от 12.11.2008г. вх. № 33-5Т0-2583/8, решением Окружной комиссии имущественно-земельного комплекса ЦАО от 11.12.2008г. № 36 п.17, утвержденного распоряжением префекта ЦАО от 29.12.2008г. №6394-р (ДЗР от 30.12.2008г. рег.№ РД4-4323/8):

1.1. Изложить пункт 1.1 договора аренды от 06.09.1993г. № М-01-000233 в следующей редакции:

«1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 615 (шестьсот пятнадцать) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Колпачный переулок, вл. 4, стр.4 предоставляемый в аренду для эксплуатации здания коммерческого банка» Далее по тексту.

1.2. Изложить пункт 1.2. договора аренды от 06.09.1993г. № М-01-000233 в следующей редакции:

«1.2. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками. План границ земельного Участка (Приложение 2 к настоящему Дополнительному соглашению) и план земельного Участка (Приложение 2а к настоящему Дополнительному соглашению) являются составной и неотъемлемой частью настоящего Договора»..»

1.3. Признать утратившим силу пункт 1.3 раздела 1 «Предмет и цель аренды» договора аренды земельного участка от 06.09.1993г. № М-01-000233.

2. Приложение №1 к договору аренды земельного участка от 06.09.1993г. № М-01-000233 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения №1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 06.09.1993г. № М-01-000233.

3.Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 06.09.1993г. № М-01-000233.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	**Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТРАСТ"**
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 **Почтовый адрес:** 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	**Юридический адрес:** 101000, г. Москва, Колпачный переулок, вл. 4, стр.4 **Почтовый адрес:** 105066, г. Москва, ул. Спартаковская, д.5, стр.1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 4014001675, ОКПО
Расчетный счет № 40201810200000000001 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705 Лицевой счет № 0307111000450284	Расчетный счет № 40702810300010100465 в Филиал НБ «ТРАСТ» (ОАО) в г. Москва корреспондентский счет № 30101810900000000576
БИК 044583001	БИК 044583576
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон
Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Начальник ГУ ЦАО _____ В.Г. Старков

"___" _____ 200___ г.

М.П.

От Арендатора:

Генеральный директор

_____ А.В. Дроздов

"___" _____ 200___ г.

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Навигатор»
129110, Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3 www.am-navigator.ru Тел. +7 (495) 213-18-37

Исх. № УКН – 828 от 15.05.2020 года

ЗАО «ПРСД»
125167, город Москва
улица 8 марта 4-я, д. 6а

Об изменении размера платы
за пользование земельным участком

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» (ОГРН 1027725006638, ИНН 7725206241, место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 8, ком. 4, далее – «Управляющая компания»), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00102, выданную ФКЦБ РФ 24 декабря 2002 г., настоящим сообщает об изменении размера арендной платы за пользование земельным участком, входящим в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй» (далее – «Фонд»), в связи с изменением его кадастровой стоимости.

В состав имущества Фонда входит земельный участок общей площадью 615 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Колпачный пер., вл. 4, стр. 4, с кадастровым номером 77:01:0001026:7 (далее – «Земельный участок»), в отношении которого с Департаментом городского имущества города Москвы заключен договор аренды земельного участка № М-01-000233 от 06.09.1993 (далее – «Договор аренды»).

В соответствии с распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 29.11.2018 № 40557, опубликованного на сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (скриншот прилагается) кадастровая стоимость Земельного участка **с 01.01.2019 составляет 59 652 675,30 рублей** (пятьдесят девять миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи шестьсот семьдесят пять рублей тридцать копеек), что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/20-915401 от 13.05.2020, № 77/ИСХ/20-915411 от 13.05.2020.

В связи с изменением кадастровой стоимости Земельного участка, изменению подлежит размер арендной платы по Договору аренды. В соответствии с Договором аренды расчет арендной платы за год производится по следующей формуле: Кс * С, где:

Кс – кадастровая стоимость, а именно 59 652 675 рублей 30 копеек;

С – %, ставка арендой платы за землю, а именно 1,50 %.

Таким образом, годовая арендная плата по Договору аренды за 2019 год и 2020 год составляет 894 790,13 рублей (восемьсот девяносто четыре тысячи семьсот девяносто рублей тринадцать копеек).

Отдельно отмечаем, что указанная выше ставка арендной платы за пользование Земельным участком подтверждена на официальном сайт Мэра Москвы www.mos.ru (скриншот прилагается).

Дополнительно сообщаем, что 10 января 2020 года в адрес Департамента городского имущества города Москвы Управляющей компанией направлен запрос о предоставлении расчета арендной платы по Договору аренды за 2019 год и 2020 год, однако до настоящего времени ответ не получен. При получении ответа Департамента городского имущества города Москвы о размере арендной платы по Договору аренды, Управляющая компания обязуется незамедлительно предоставить данную информацию в специализированный депозитарий ЗАО «ПРСД».

Приложение:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/20-915401 от 13 мая 2020 года, где кадастровая стоимость Земельного участка определена по состоянию на 01.01.2019 года с электронной цифровой подписью в 1 экз.;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости № 77/ИСХ/20-915411 от 13 мая 2020 года, где кадастровая стоимость Земельного участка определена по состоянию на 01.01.2020 года с электронной цифровой подписью в 1 экз.;
3. Скриншот с сайта Росреестра «Фонд данных государственной кадастровой оценки» в 2 экз.;
4. Скриншот с личного кабинета ООО «УК «Навигатор» официального сайта Мэра Москвы (mos.ru) о подтверждении суммы арендной платы в 1 экз.;
5. Скриншот с личного кабинета ООО «УК «Навигатор» официального сайта Мэра Москвы (mos.ru) о направлении запроса в адрес Арендодателя с просьбой предоставить расчет арендной платы на 2019-2020 года в 1 экз.

Генеральный директор **А.А. Ловчикова**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

« 13 » мая 2020 г. № 77/ИСХ/20-915401

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0001026:7
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на « 01 » января 2019 г., руб.	59652675.30
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	29 ноября 2018 г., № 40557
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	09 января 2019 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2018 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	----

Начальник отдела		Г.С. Баранов
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ № ДА/010616/ТД2

г. Москва 01 июня 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Траст Девелопмент Второй», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице генерального директора Поселёнова Александра Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Актив-М», именуемое в дальнейшем «Арендатор»**,** в лице Генерального директора Юнина Антона Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование и владение нежилое здание (далее – Здание), а Арендатор обязуется принять Здание, своевременно оплачивать Арендную плату и исполнять другие обязанности, установленные Договором.

Здание - нежилое 4 - этажное отдельно стоящее здание, назначение: административное, общей площадью 1883 (одна тысяча восемьсот восемь три) кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пер. Колпачный, д. 4, стр. 4, кадастровый номер: 77:01:0001026:1089.

Поэтажный план Здания является Приложением № 1 к Договору и его неотъемлемой частью.

Разрешенное использование Здания - для оказания гостиничных услуг.

1.2. Здание входит в состав имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Траст Девелопмент Второй» (далее – Фонд, Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы ФСФР России 06 апреля 2010 года в реестре за № 1765-94163688) и принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Фонда, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 31 августа 2012 года (бланк 77 АО № 221088), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 октября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-12/028/2010-667.

На момент заключения Договора Здание не обременено правами третьих лиц, за исключением ограничения (обременения) права в виде доверительного управления, установленного в пользу ООО «УК «Навигатор».

1.3. Арендатор настоящим гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Фонда, участником ООО «УК «Навигатор», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Навигатор», а также не будет являться владельцем инвестиционных паев Фонда, участником ООО «УК «Навигатор», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Навигатор» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по Договору.

В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Арендатора.

2. Передача Здания

2.1. Арендодатель передает Арендатору Здание по акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями Сторон в день подписания Договора.

2.2. Стороны пришли к соглашению, что с момента передачи Здания Арендатору по акту приема-передачи, Арендатор своими силами и за свой счет осуществляет ремонт в целях

приведения Здания в состояние, позволяющее его использование для оказания гостиничных услуг в соответствии с предъявляемыми требованиями и нормами законодательства РФ.

Стороны пришли к соглашению, что до приведения Здания в соответствие с требованиями, позволяющими его использование в соответствии с установленным Договором разрешенным видом использования, Арендатор не освобождается от обязанности по оплате арендной платы по Договору.

Перечень ремонтных работ, проектная документация по ремонтным работам, перепланировкам и переоборудованию Здания (включая используемые материалы) подлежит предварительному письменному согласованию с Арендодателем.

Все ремонтные работы в Здании производятся Арендатором в соответствии с условиями раздела 6 Договора. Затраты Арендатора на производство указанных в настоящем пункте ремонтных и иных работ возмещению Арендодателем не подлежат.

После завершения всех строительных/отделочных/ремонтных работ в Здании Арендатор обязуется организовать своими силами и за свой счет техническую инвентаризацию Здания с целью отражения в его технической документации (технический и кадастровый паспорт, экспликация, поэтажный план и т.д.) изменение площади и планировки Здания, состава и нумерации помещений, произошедших в результате произведенных Арендатором работ, а также регистрацию таких изменений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним («ЕГРП») если применимо.

Указанные в настоящем пункте обязанности Арендатора должны быть им исполнены не позднее 2 (Двух) лет со дня передачи Здания в аренду по акту приема-передачи.

2.3. Арендодатель не отвечает за недостатки Здания, которые были им оговорены при заключении Договора, или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Здания при подписании акта приема-передачи.

2.4. Возврат Здания Арендодателю производится Арендатором не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня досрочного прекращения Договора по любым основаниям или истечения срока действия Договора.

Здание подлежит передаче Арендодателю свободным от имущества Арендатора, отделимого без вреда Зданию. Произведенные Арендатором улучшения, неотделимые без вреда Зданию, подлежат передаче Арендодателю в собственность владельцев инвестиционных паев Фонда одновременно с передачей Здания по акту-приема-передачи как его неотъемная часть.

3. Общие условия пользования Здания

3.1. Арендатор вправе использовать Здание исключительно для оказания гостиничных услуг. Использование Арендатором Здания для иных целей возможно только с предварительного письменного разрешения Арендодателя. Арендатор вправе указать адрес Здания в качестве своего места нахождения.

3.2. Арендатор обязан содержать Здание в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации состоянии, соответствующим санитарным нормам и иным предъявляемым требованиям, обеспечивать пожарную и электрическую безопасность в порядке, регламентируемом противопожарными и санитарно-техническими правилами, СНиП и другими нормативными актами, распространяющими свое действие на Здание, а также оплачивать возникающие в связи с этим расходы.

3.3. Арендатор вправе с предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать помещения Здания в субаренду. При этом Арендатор отвечает перед Арендодателем за действия субарендаторов как за свои собственные. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

4. Оборудование и обслуживание Здания

4.1. Арендатор обязуется содержать Здание в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам, устранять выявленные нарушения указанных норм и их последствия, вызванные виновными действиями или бездействиями Арендатора, на условиях, определенных настоящим Договором, таким образом, чтобы привести Здание в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам; за свой счет возмещать Арендодателю фактически понесенный им ущерб или производить соответствующий ремонт и устранение повреждений, причиненных виновными действиями или бездействиями Арендатора Зданию или его части, включая электрические, водопроводные и тепловые сети, находящиеся и обслуживающие Здание.

Арендатор самостоятельно и за свой счет обеспечивает оборудование Здания средствами пожарной безопасности и противопожарной сигнализацией, а также обеспечивает оборудование противопожарной двери, системы контроля и учета доступа, назначает лицо, ответственное за обеспечение пожарной безопасности Здания, несет ответственность при возникновении пожара или причинении иных убытков Зданию, имуществу третьих лиц, работникам или посетителям Здания по причине нарушений противопожарной безопасности и иных установленных норм, компенсирует пострадавшей стороне прямой доказанный ущерб, возникший по причине нарушения в Здании норм пожарной безопасности и иных установленных норм.

4.2. Арендатор отвечает за надлежащую эксплуатацию инженерных систем и коммуникаций Здания (систем водоснабжения и канализации, вентиляции и кондиционирования, конвекторного отопления, систем электроснабжения, структурированные кабельные системы и прочих систем Здания), обеспечивает своими силами и за свой счет их текущее обслуживание, поддержание в рабочем состоянии, а также необходимый текущий ремонт.

Арендатор осуществляет своими силами и за свой счет внеплановый ремонт инженерных систем и коммуникаций, а также конструкций и механизмов Здания, если необходимость в нем вызвана хозяйственной или иной деятельностью Арендатора.

Арендатор своими силами и за свой счет обеспечивает надлежащее функционирование оборудования и систем Здания, в том числе систем вентиляции и кондиционирования в Здании с проведением всех требуемых и необходимых мероприятий и процедур (чистка и замена фильтров, фанкойлов, замена лампочек светильников, розеток, выключателей, поврежденных колпаков светильников, поврежденных радиаторов водяного конвекторного отопления, замена сантехники и ее ремонт, а также осуществляет иное обслуживание систем и т.п.).

Арендатор своими силами и за свой счет поддерживает надлежащее состояние конструкций и механизмов Здания (стен, потолков, дверей и дверных проемов, дверных ручек, лючков, патч – панели, стеклянных перегородок и дверей и пр.).

Арендодатель обязуется предоставить Арендатору имеющуюся у него документацию, позволяющую Арендатору надлежащим образом эксплуатировать и обслуживать системы и конструкции Здания.

4.3. Арендатор самостоятельно (от своего имени и за свой счет) заключает договоры с организациями, имеющими соответствующие лицензии и разрешения на предоставление услуг связи, телевидения, Интернета. Оплату этих услуг Арендатор осуществляет самостоятельно.

4.4. Арендатор обязан заключить договоры с организациями, осуществляющими охранную деятельность, имеющими специальное разрешение (лицензию) на осуществление охранной деятельности, для организации круглосуточной охраны Здания в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи Арендатору Здания по акту приема-передачи.

4.5. Арендатор обязан за свой счет с момента передачи Здания по акту приема-передачи осуществлять уборку Здания, вывоз и утилизацию мусора и твердых бытовых отходов.

4.6. При обнаружении признаков аварийного состояния используемого или переданного сантехнического, электротехнического и прочего оборудования Здания, а также капитальных

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

конструкций Здания, Арендатор принимает меры, необходимые для их устранения, а также незамедлительно, но не позднее следующего рабочего дня, извещает об этом Арендодателя.

В случае если авария произошла не по вине Арендатора, Арендодатель принимает все необходимые меры к устранению ее последствий за свой счет и в кратчайшие сроки, не нарушающие режим работы Арендатора.

4.7. Обстоятельства, указанные в пункте 4.6 Договора (в том числе, факты наступления аварии и (или) причинения ущерба Зданию, включая установление их причин, наличие или отсутствие вины Арендатора и т.п., устанавливаются актом комиссии, в состав которой включаются уполномоченные представители Сторон, в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента извещения Арендодателя об аварии и (или) причинении ущерба Зданию.

5. Контроль Арендодателя

5.1. Арендодатель вправе в течение срока действия Договора осуществлять оперативный контроль за исполнением Арендатором условий Договора, не препятствуя при этом нормальной работе Арендатора.

5.2. Доступ Арендодателя в Здание осуществляется в рабочее время Арендатора с предварительного уведомления Арендатора не менее, чем за 24 часа в сопровождении представителя Арендатора.

5.3. При обнаружении допущенных Арендатором нарушений (в том числе, но не ограничиваясь, нарушений пользования Зданием, нарушений правил проведения ремонтных работ в Здании) Арендодатель вправе письменно требовать от Арендатора устранения выявленных нарушений с установлением срока устранения нарушений, а Арендатор обязан надлежащим образом устранить нарушения в установленный Арендодателем срок.

6. Ремонт и перепланировка Здания.

6.1. Арендатор обязан поддерживать Здание в исправном состоянии, производить своими силами и за свой счет текущий ремонт Здания, нести расходы по его содержанию и обслуживанию.

6.2. За исключением работ по реконструкции Здания или его части, Арендатор вправе производить капитальный или текущий ремонт Здания, а также перепланировку или переоборудование Здания только при условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя, при этом выполняя работы в полном соответствии с действующими СНиП, стандартами, нормами и техническими условиями, технической документацией, с соблюдением правил пожарной, санитарной и иной безопасности.

В рамках Договора под ремонтами работами понимаются действия Арендатора, затрагивающие капитальные и иные конструкции и механизмы Здания (стены, полы, потолки, дверные проемы, двери и пр.), а также действия, затрагивающие любые составляющие и части инженерных коммуникаций Здания (системы электроснабжения, вентиляции и кондиционирования, водоснабжения и канализации, противопожарной сигнализации, структурированные кабельные системы и иные системы).

Вне зависимости от содержания произведенных Арендатором ремонтных работ, перепланировки или переоборудования Здания, при прекращении Договора Арендатор обязуется возвратить Здание Арендодателю со всеми неотделимыми без вреда Зданию результатами произведенных им ремонтных работ, перепланировок или переоборудования.

6.3. Арендодатель вправе осуществлять оперативный контроль за производством текущего и капитального ремонтов, а также за проведением перепланировки или переоборудования Здания в порядке, предусмотренном в разделе 5 Договора. Арендодатель вправе требовать приостановки проведения работ (перепланировки) до согласования с ним условий изменения их проведения с целью предотвращения нанесения вреда Зданию, нарушения прав и законных интересов Арендодателя, управляющей компании,

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

осуществляющей обслуживание и эксплуатацию Здания, а также посетителей Здания и иных третьих лиц.

6.4. Стороны пришли к соглашению, что перепланировкой является, в том числе, и возведение в Здании стеклянных и иных перегородок.

6.5. В случае изменения технических характеристик, в том числе площади Здания, произошедших в результате проведенных Арендатором работ по перепланировке Здания, указанные изменения подлежат отражению в Договоре путем заключения Сторонами дополнительного соглашения не позднее 15 рабочих дней со дня предоставления Арендодателю технической документации Здания и выписки из ЕГРП, подтверждающих указанные изменения технических характеристик Здания.

6.6. Отделимые улучшения Здания являются собственностью Арендатора, по окончании действия или досрочного прекращения Договора подлежат демонтажу без причинения повреждений конструкциям и инженерным системам Здания, внутренней и внешней отделки Здания.

В собственности Арендодателя находятся:

- все неотделимые улучшения, произведенные в Здании, независимо от того, кем они произведены;

- элементы всех сетей связи, расположенные в Здании (включая кабели, оборудование и т.д.), за исключением оборудования, установленного самим Арендатором, а также

- электрические сети, электрооборудование (включая электрощитовую со счетчиками), иные инженерные системы Здания, необходимые для использования Здания по назначению;

- капитальные и иные конструкции, и также механизмы, расположенные в Здании (двери, окна, дверные ручки, люки, патч-панель, стеклянные двери и перегородки и пр.).

6.7. В случае если Арендатор в течение срока действия Договора будет производить в Здании какие-либо строительно-монтажные работы, работы по капитальному ремонту, перепланировке и прочих работ, то до фактического начала производства соответствующих работ Арендатор обязуется за свой счет заключить (обеспечить заключение Подрядчиками Арендатора) следующие договоры страхования:

а) договор страхования ответственности перед третьими лицами по обязательствам, возникающим из причинения вреда при проведении строительно-монтажных работ в Здании и в Помещении.

б) договор страхования Здания от ущерба, вызванного строительно-монтажными работами.

Лимит ответственности (страховая сумма) по договорам страхования, указанным в п.п. а) и б) настоящего пункта, должен быть не менее 1000 (одна тысяча) рублей за 1 кв. м. площади Здания.

Если иное не предусмотрено законом, выгодоприобретателем по всем заключаемым Арендатором в отношении Здания договорам страхования должен быть Арендодатель.

Условия договоров страхования, заключаемых Арендатором, должны быть согласованы с Арендодателем. Арендатор имеет право заключить указанные договоры страхования только с теми страховыми компаниями, список которых представлен на утверждение Арендодателю.

Арендодатель отказывает в согласии на осуществление строительно-монтажных работ при неисполнении Арендатором обязанности по страхованию, установленной настоящим пунктом Договора.

Договоры страхования, указанные в настоящем пункте, должны быть заключены на весь период выполнения строительно-монтажных работ.

Арендатор должен предоставить Арендодателю доказательства заключения и вступления в силу каждого договора страхования (в том числе копии заключенных договоров страхования, копии страховых полисов, копии документов, подтверждающих внесение Арендатором страховых взносов), указанного в настоящем пункте, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения каждого договора страхования

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

В случае непредставления Арендатором (Подрядчиком Арендатора) в установленный срок таких доказательств в отношении договоров страхования или прекращения действия какого-либо из договоров страхования, указанных в настоящем пункте Договора, Арендодатель приостанавливает осуществление строительно-монтажных работ в Здании до устранения такого нарушения.

В случае если сумма страхового возмещения будет меньше суммы убытков Арендодателя или третьего лица, понесенных по вине Арендатора, либо в случае, если такие убытки не покрываются договорами страхования, Арендатор обязуется возместить разницу не позднее 10 дней с момента предъявления Арендатору письменного требования о возмещении суммы убытков с приложением счета и документов, подтверждающих указанные убытки.

7. Арендная плата.

7.1. Арендная плата за пользование Зданием по Договору состоит из Базовой и Переменной части арендной платы и подлежит оплате Арендатором со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Здания до дня подписания Сторонами акта возврата Здания.

7.2. Базовая часть арендной платы является постоянной составляющей арендной платы по Договору.

Размер Базовой часть арендной платы по 31 мая 2017 г. включительно составляет 500 (Пятьсот) рублей за один квадратный метр общей площади Здания в месяц, в том числе НДС (18%).

С 01 июня 2017 г. размер Базовой части арендной платы составляет 1 070 рублей (Одна тысяча семьдесят рублей) за один квадратный метр общей площади Здания в месяц, в том числе НДС (18%).

Размер Базовой части арендной платы по Договору может быть изменен по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по требованию Арендодателя начиная с третьего года аренды не чаще одного раза в год в размере, не превышающим 7 % от действующей ставки Базовой части арендной платы.

Базовая часть арендной платы не включает в себя расходы на содержание и эксплуатацию здания, охрану, уборку внутренней и прилегающей к Зданию территории. Указанные расходы осуществляются Арендатором за счет собственных средств на основании заключаемых от своего имени договоров с соответствующими организациями и службами.

7.3. Базовая часть арендной платы уплачивается ежемесячно не позднее 25 (двадцать пятого) числа оплачиваемого месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре.

7.4. Переменная часть арендной платы определяется в размере равном сумме расходов Арендодателя на оплату коммунальных услуг (теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение), потребляемых в связи с эксплуатацией Здания, определяемым по действующим тарифам соответствующих организаций, что подтверждается расчетом Арендодателя, произведенным на основании счетов данных организаций и показаний счетчиков учета фактически потребляемых ресурсов.

Переменная составляющая часть арендной платы оплачивается Арендатором в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения счета на оплату путем перечисления денежных средств на счет Арендодателя.

7.5. Арендатор вправе вносить арендную плату авансом за любой срок аренды, превышающий один месяц в пределах срока действия Договора.

Фактическое неиспользование Арендатором Здания не освобождает его от обязанности оплачивать арендную плату и иные платежи на условиях Договора.

7.6. Арендатор обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора перечислить на расчетный счет Арендодателя обеспечительный платеж в качестве средства обеспечения обязательств Арендатора, предусмотренного ст. 381.1 ГК РФ.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Размер обеспечительного платежа по Договору составляет сумму денежных средств, равную Базовой части арендной платы за 1 (Один) месяц исходя из ее действующей ставки по Договору, но не менее 1 883 000 (Один миллион восемьсот восемьдесят три тысячи) рублей (далее - Обеспечительный платеж).

В случае если у Арендатора возникнет любая задолженность перед Арендодателем (долг по уплате арендной платы, возмещению убытков и (или) уплате неустоек, предусмотренных Договором, и т.п.) и сумма этой задолженности не будет уплачена Арендатором Арендодателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления уведомления Арендодателя о ее возникновении, Арендодатель будет вправе в одностороннем порядке зачесть Обеспечительный платеж или его часть в счет непогашенной задолженности с последующим уведомлением об этом Арендатора. В этом случае сумма соответствующей задолженности или ее части будет считаться уплаченной Арендатором, и Арендатор будет обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Арендодателя уведомления перечислить на расчетный счет Арендодателя денежные средства для восполнения Обеспечительного платежа (при условии, если Обеспечительный платеж был зачтен Арендодателем в соответствии с предусмотренными Договором правилами).

7.7. В случае увеличения размера арендной платы размер Обеспечительного платежа увеличивается соответственно. Арендатор обязуется оплатить разницу между прежним и новым размером Обеспечительного платежа в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента увеличения размера арендной платы.

Если Обеспечительный платеж не был зачтен Арендодателем в соответствии с условиями Договора и Арендатор в полном объеме оплатил последний месяц аренды или его соответствующую часть, не имеет иных задолженностей перед Арендодателем по Договору, Обеспечительный платеж возвращается Арендодателем Арендатору на расчетный счет Арендатора, указанный в Договоре, или на иной предварительно указанный Арендатором счет в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента прекращения действия Договора.

7.8. В случае невосполнения Арендатором Арендодателю суммы Обеспечительного платежа или отказа от оплаты арендной платы по ставкам, увеличенным Арендодателем в одностороннем порядке согласно пункту 7.2. Договора, Арендодатель имеет право:

- в одностороннем порядке без обращения в суд (п. 3 ст. 450 ГК) отказаться от Договора и потребовать возмещения убытков (при этом Обеспечительный платеж остается у Арендодателя и возврату Арендатору не подлежит) и (или)
- потребовать уплаты неустойки в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

8. Ответственность за нарушение Договора

8.1. В случае нарушения условий Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

8.2. Арендодатель не несет ответственности за сохранность Здания и находящихся в Здании материальных ценностей, принадлежащих Арендатору и (или) третьим лицам, в том числе за их гибель, повреждение и утрату со дня передачи Здания Арендатору по акту приема-передачи.

8.3. В случае просрочки внесения арендной платы Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от невыплаченной в срок суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

8.4. В случае нарушения Арендатором срока возврата Здания Арендодателю Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от годового размера арендной платы по действующей ставке на момент нарушения за каждый день просрочки исполнения обязательства по возврату Здания.

8.5. Арендатор обязан осуществить выплату Арендодателю неустоек, указанных в пунктах 8.3 и 8.4 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

требования Арендодателя, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в Договоре.

8.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (военные действия, стихийные бедствия, чрезвычайное положение, пожар и др.) ни одна из Сторон не будет нести ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору и приложений к нему.

8.7. Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней письменно известить другую Сторону о возникновении, виде, возможной продолжительности действия непреодолимой силы и о том выполнению каких именно обязанностей по Договору она препятствует.

В случае не извещения другой Стороны в установленный срок, Сторона, подвергшаяся действию непреодолимой силы, теряет право ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору и приложений к нему.

8.8. Стороны не будут требовать возмещения понесенных ими убытков, возникших в период действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.9. В случае если Арендатор (его сотрудники, либо лица, находящиеся в Здании с согласия Арендатора) нарушил правила пользования Зданием и нахождения в нем и если в результате были нарушены права и (или) законные интересы третьих лиц, вследствие чего Арендодатель понес какие-либо расходы (в том числе, уплата штрафов, возмещение убытков, компенсация вреда и т.д.), то Арендатор обязуется возместить Арендодателю все обоснованные документально подтвержденные расходы в полном объеме в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Арендодателя в той мере, в какой эти расходы не покрываются размером страхового возмещения.

Если Арендатор (его сотрудники, либо лица, находящиеся в Здании с согласия Арендатора) нанесет Зданию, его отделке, инженерным системам, расположенным в Здании, либо конструкциям Здания ущерб (вред), то Арендатор обязуется своими силами и за свой счет в кратчайший срок восстановить все поврежденные составляющие Здания либо в кратчайшие сроки возместить Арендодателю обоснованный документально подтвержденный ущерб.

9. Досрочное прекращение Договора

9.1. Договор прекращает свое действие досрочно:

- по соглашению Сторон;
- в результате одностороннего отказа Арендодателя от Договора во внесудебном порядке по основаниям, предусмотренным п. 7.8, 9.3 Договора;
- в случае приобретения Арендатором инвестиционных паев Фонда – со дня приобретения указных инвестиционных паев;

9.2. До момента одностороннего отказа Арендодателя от Договора согласно пункту 9.3 Договора, Арендодатель обязан направить в адрес Арендатора письменное предупреждение о допущенных Арендатором нарушениях и потребовать их устранения. В случае если допущенные Арендатором нарушения, на которые ссылается Арендодатель в письменном предупреждении, не будут устранены в установленные в предупреждении сроки, Арендодатель вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке.

При этом Договор будет считаться прекращенным со дня, указанного в уведомлении Арендодателя об отказе от Договора.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что Арендодатель имеет право отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

- нарушения Арендатором обязанностей по внесению арендной платы/ее части и (или) иных платежей более чем за 2 (Два) месяца;

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

- нарушения Арендатором условия о разрешенном использовании Здания (п. 3.1 Договора);
- производства Арендатором ремонта или перепланировки без получения предварительного письменного согласия Арендодателя на их проведение (п. 6.2 Договора), нарушение условий пункта 6.7 Договора о заключении договоров страхования, в том числе отказа Арендатора приостановить производимые работы.
- неоднократного (более 2 раз в течение одного квартала) существенного нарушения Арендатором правил пользования Зданием и нахождения в нем (в том числе, установленных настоящим договором, а так же управляющей компанией).

9.4. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от его обязанности по оплате имеющихся задолженностей перед Арендодателем по Договору.

10. Срок действия Договора

10.1. Договор считается заключенным и вступает в силу со дня его государственной регистрации и действует до 31 мая 2021 г. Стороны пришли к соглашению распространить положения Договора на правоотношения Сторон со дня его подписания.

Если в течение 30 дней до даты прекращения срока действия Договора ни от одной из Сторон не поступит уведомление о прекращении Договора по окончанию срока его действия, срок действия Договора считается продленным на 3 (Три) года.

10.2. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору все необходимые с его стороны документы для государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Договора.

Расходы за государственную регистрацию Договора несет Арендатор.

11. Конфиденциальность

11.1. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Арендодателя/Арендатора, которая не подлежит разглашению другой стороной без письменного согласия Арендодателя/Арендатора, за исключением следующих лиц:

- акционеров (участников) Арендодателя/Арендатора;
- членов органов управления Арендодателя/Арендатора;
- ревизионной комиссии, аудиторов Арендодателя/Арендатора;
- кредитных организаций – в объеме, необходимом для осуществления платежей по Договору;
- государственных и муниципальных органов, имеющих в соответствии с законодательством Российской Федерации право требовать предоставления и/или раскрытия информации.
- специализированного депозитария Фонда, сведения о котором содержатся в правилах доверительного управления Фондом.

12. Иные положения

12.1. Любые изменения условий Договора, его дополнения действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями за исключением случаев, прямо указанных в настоящем Договоре.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

12.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе действия Договора, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров и согласований. Претензионный досудебный порядок урегулирования споров является обязательным для Сторон.

12.3. Если споры и разногласия, возникшие в процессе исполнения Договора, не могут быть решены в процессе переговоров, они подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

12.4. Документы, уведомления и сообщения рассматриваются Сторонами как переданные надлежащим образом в случае их передачи путем: 1) личного вручения под роспись Стороне или ее представителю. Полномочия представителя Стороны должны быть подтверждены надлежаще оформленной доверенностью; 2) отсылки заказными почтовыми отправлениями с описью вложения и уведомлением о вручении по адресам, указанным в Договоре.

12.5. Документы, уведомления и сообщения считаются полученными Стороной, которой они адресованы: 1) в день личного вручения под роспись; 2) в день, указанный в почтовом уведомлении;

12.6. Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех изменениях почтовых, платежных, банковских и иных реквизитов в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента такого изменения.

12.7. До момента надлежащего уведомления об изменении почтовых, платежных, банковских и иных реквизитов все документы, уведомления и сообщения, а также любые платежи, осуществленные по прежним реквизитам, засчитываются как надлежащее исполнение обязательств по Договору.

12.8. Настоящий договор составлен на русском языке в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель: **ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Траст Девелопмент Второй»** ОГРН 1027725006638 ИНН: 7725206241 КПП: 770401001 Местонахождение: 119121, г. Москва, Ружейный переулок, дом 3 Р/с: 40701810600450901705 филиал Банка «ТРАСТ» (ПАО) г. Москва К/с: 30101810900000000576 БИК 044583576 Телефон: (495) 213-18-37 Генеральный директор _____ А.Ю. Поселёнов	**Арендатор:** **ООО «Актив-М»** ОГРН 1137746897166 ИНН/КПП 7701372514 КПП: 770101001 Местонахождение: 105082, г. Москва, Центросоюзный переулок, д.6, строение 3 Р/с 40702810400000028083 в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Москва К/с 30101810400000000555 БИК 044525555 e-mail: a.forrent@yandex.ru Генеральный директор _____ А.В. Юнин

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Приложение № 1
к Договору аренды здания
№ ДА/010616/ТД2 от 01 июня 2016 года

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

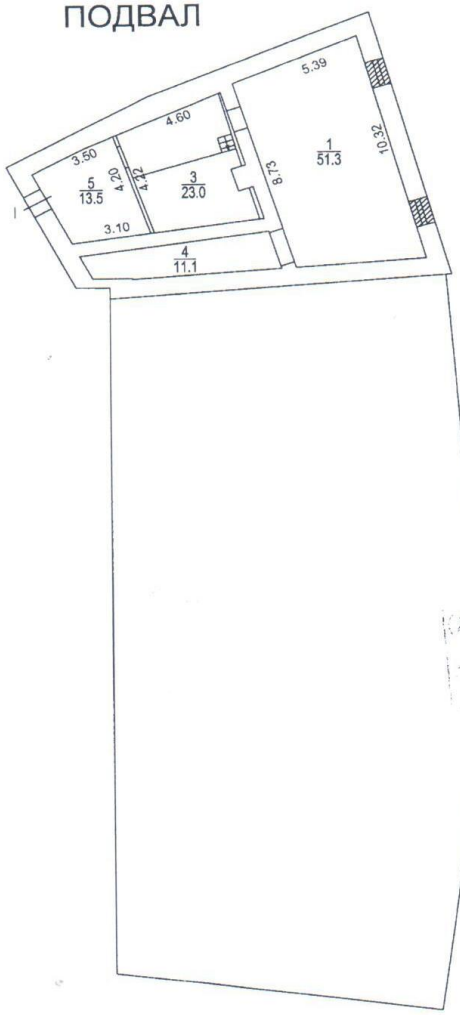
по адресу: Колпачный пер.
(наименование ул. (просп., бульв. и т.д.))

домовл.(вл.)_____ дом 4
(нужное подчеркнуть)

корпус_____ строение (сооружение) 4
(нужное подчеркнуть)

квартал № 119/12 _____ЦАО г.Москвы

ПОДВАЛ



Зак. № 23 10 304339

Поэтажный план составлен по состоянию на
"4" 11 2003 г.
П/план снял Хохлова В.В.
Проверил Запорожан И.Н.
"6" 09 2012 г.

Масштаб 1:200

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

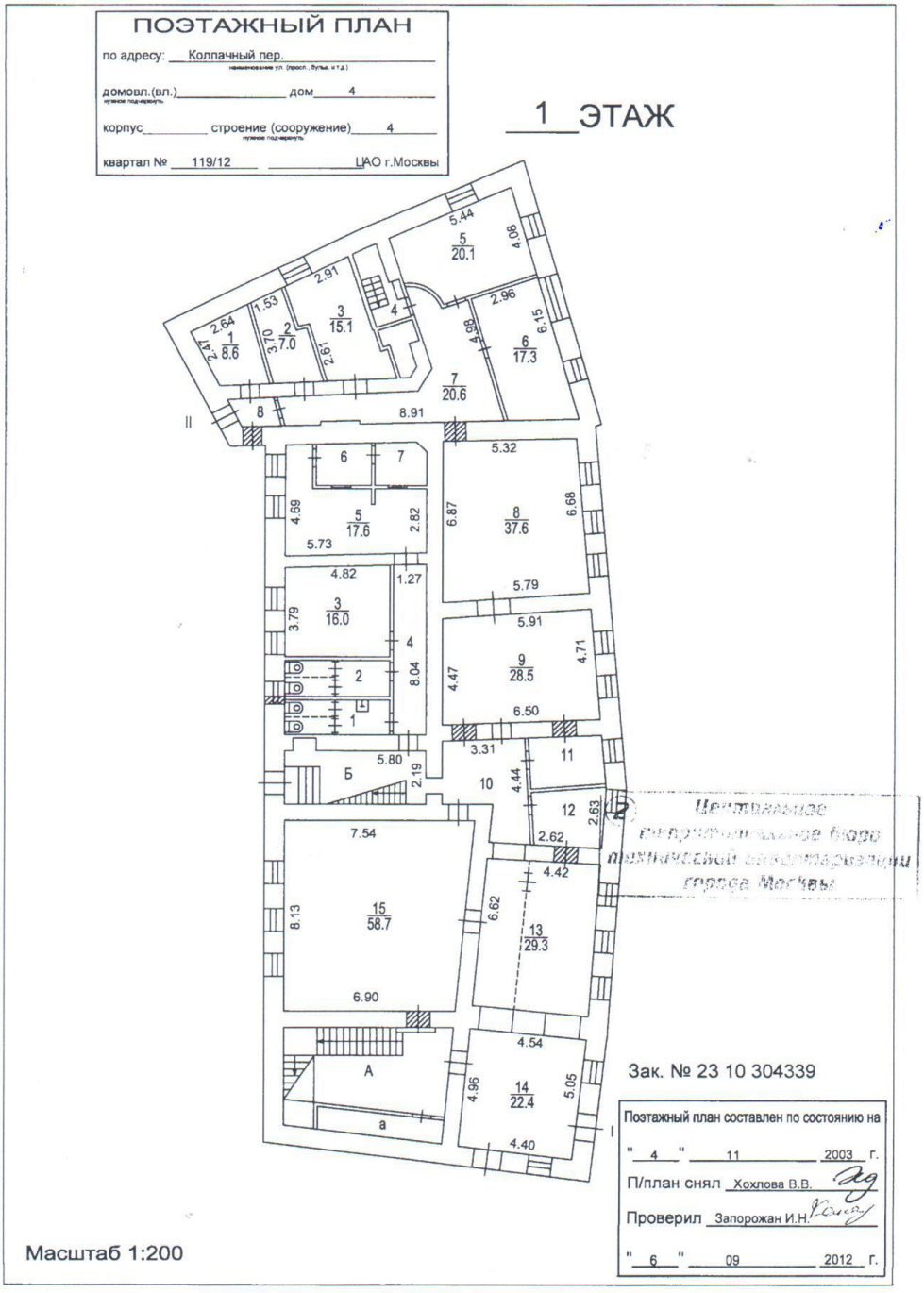
по адресу: Колпачный пер.
(наименование ул. (просп., бульв. и т.д.))

домовл.(вл.)_____ дом 4
(нужное подчеркнуть)

корпус_____ строение (сооружение) 4
(нужное подчеркнуть)

квартал № 119/12 ЦАО г.Москвы

1 ЭТАЖ



Центральное государственное бюро технической инвентаризации города Москвы

Зак. № 23 10 304339

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 4 " 11 2003 г.
П/план снял Хохлова В.В.
Проверил Запорожан И.Н.
" 6 " 09 2012 г.

Масштаб 1:200

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

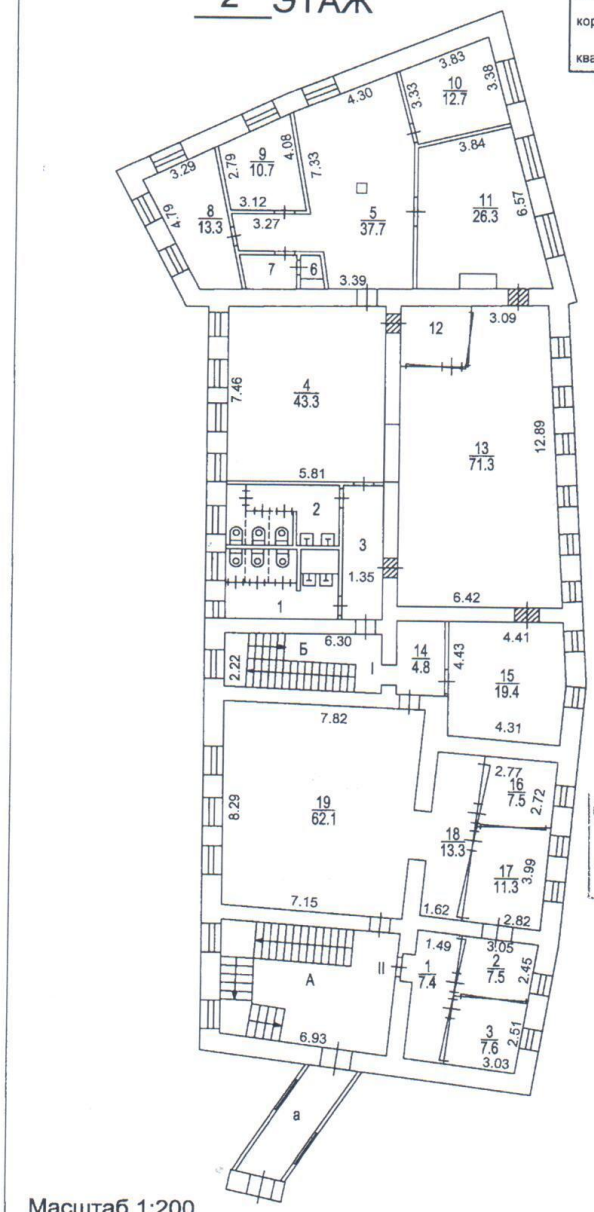
по адресу: Колпачный пер.
(наименование ул. (просп., бульв. и т.д.))

домовл.(вл.)_____ дом 4
(нужное подчеркнуть)

корпус_____ строение (сооружение) 4
(нужное подчеркнуть)

квартал № 119/12 ЦАО г.Москвы

2 ЭТАЖ



2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Зак. № 23 10 304339

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 4 " 11 2003 г.
П/план снял Хохлова В.В.
Проверил Запорожан И.Н.
" 6 " 09 2012 г.

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

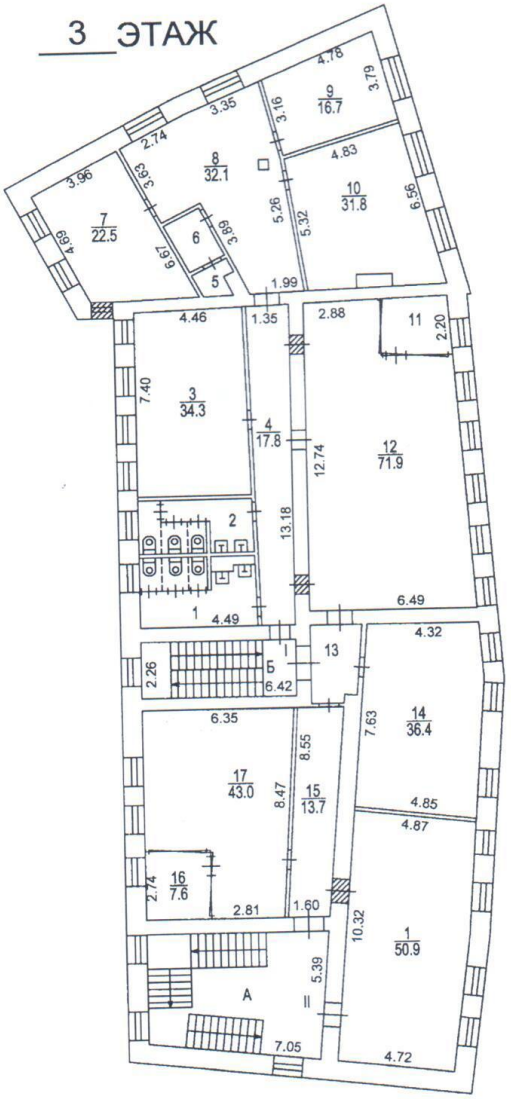
по адресу: Колпачный пер.
(наименование ул. (просп., бульв. и т.д.))

домовл.(вл.) _____ дом 4
(нужное подчеркнуть)

корпус _____ строение (сооружение) 4
(нужное подчеркнуть)

квартал № 119/12 _____ ЦАО г.Москвы

3 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Зак. № 23 10 304339

Поэтажный план составлен по состоянию на
"4" 11 2003 г.
П/план снял Хохлова В.В.
Проверил Запорожан И.Н.
"6" 09 2012 г.

Центральное межрегиональное бюро технической инвентаризации города Москвы

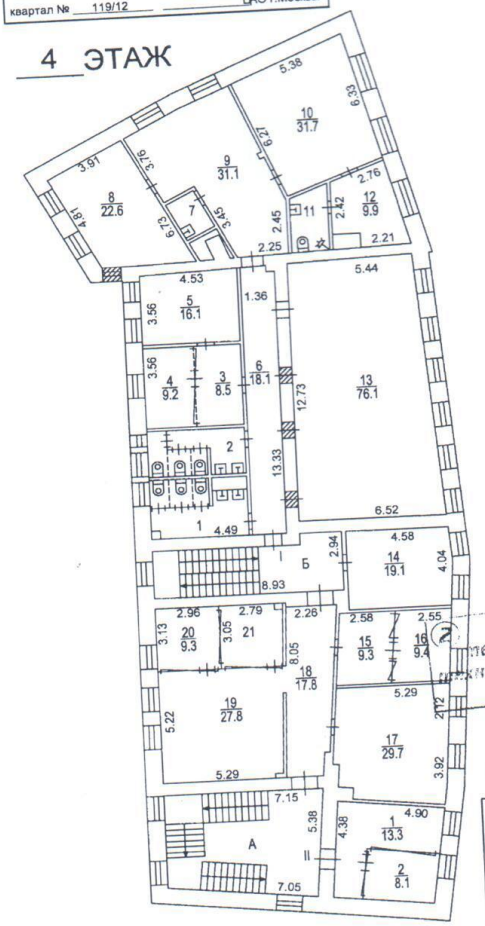
АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

по адресу: Коптачный пер
домовл.(вл.) дом 4
корпус строение (сооружение) 4
квартал № 119/12 ЦАО г.Москвы

4 ЭТАЖ



Масштаб 1:200

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Зак. № 23 10 304339

Поэтажный план составлен по состоянию на
"4" 11 2003 г.
П/план снял Хохлова В.В.
Проверил Запорожан И.Н.
"6" 09 2012 г.

Арендодатель:
ООО «УК «Навигатор»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Траст Девелопмент Второй»

Генеральный директор

Ю. Поселенов

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Арендатор:
ООО «Актив-М»

Генеральный директор

А.В. Юнин

АРЕНДАТОР

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
15 (пятнадцать) листа (-ов)
Генеральный директор ООО «УК «Навигатор»
А.Ю.Поселёнов
Генеральный директор ООО «Актив-М»
А.В.Юнин
"Управляющая компания "Навигатор"
Asset management company "Navigator"
"Актив-М"
"Active-M" Ltd

Дополнительное соглашение №1
к Договору аренды здания № ДА/010616/ТД2 от 01.06.2016

г. Москва «22» августа 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Актив Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Траст Девелопмент Второй», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Кокарева Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Актив-М», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Юнина Антона Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды здания № ДА/010616/ТД2 от 01.06.2016 (далее именуемые «Соглашение» и «Договор» соответственно) о нижеследующем:

1. Стороны договорились изложить пункт 2.2 Договора в следующей редакции:

«2.2. Стороны пришли к соглашению, что с момента передачи Здания Арендатору по акту приема-передачи, Арендатор своими силами и за свой счет осуществляет ремонт в целях приведения Здания в состояние, позволяющее его использование для оказания гостиничных услуг в соответствии с предъявляемыми требованиями и нормами законодательства РФ.

Стороны пришли к соглашению, что до приведения Здания в соответствие с требованиями, позволяющими его использование в соответствии с установленным Договором разрешенным видом использования, Арендатор не освобождается от обязанности по оплате арендной платы по Договору.

Перечень ремонтных работ, проектная документация по ремонтным работам, перепланировкам и переоборудованию Здания (включая используемые материалы) подлежит предварительному письменному согласованию с Арендодателем.

Все ремонтные работы в Здании производятся Арендатором в соответствии с условиями раздела 6 Договора. Затраты Арендатора на производство указанных в настоящем пункте ремонтных и иных работ возмещению Арендодателем не подлежат.

После завершения всех строительных/отделочных/ремонтных работ в Здании Арендатор обязуется организовать своими силами и за свой счет техническую инвентаризацию Здания с целью отражения в его технической документации (технический и кадастровый паспорт, экспликация, поэтажный план и т.д.) изменение площади и планировки Здания, состава и нумерации помещений, произошедших в результате произведенных Арендатором работ, а также регистрацию таких изменений в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Указанные в настоящем пункте обязанности Арендатора должны быть им исполнены не позднее 01 марта 2019 года.».

2. Стороны договорились изложить пункт 7.2 Договора в следующей редакции:

«7.2. Базовая часть арендной платы является постоянной составляющей арендной платы по Договору.

Размер Базовой часть арендной платы по 31 мая 2017 года включительно составляет 500 (Пятьсот) рублей за один квадратный метр общей площади Здания в месяц, в том числе НДС (18%).

С 01 июня 2017 года размер Базовой части арендной платы составляет 1 070 рублей (Одна тысяча семьдесят рублей) за один квадратный метр общей площади Здания в месяц, в том числе НДС (18%).

С 01 сентября 2018 года по 31 мая 2020 года включительно размер Базовой части арендной платы составляет 1 327,67 (Одна тысяча триста двадцать семь) рублей 67 копеек за один квадратный метр общей площади Здания в месяц, в том числе НДС (18%).

С 01 июня 2020 года размер Базовой части арендной платы может быть изменен по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по требованию Арендодателя, не чаще одного раза в год в размере, не превышающим 7 % от действующей ставки Базовой части арендной платы.

Базовая часть арендной платы не включает в себя расходы на содержание и эксплуатацию здания, охрану, уборку внутренней и прилегающей к Зданию территории. Указанные расходы осуществляются Арендатором за счет собственных средств на основании заключаемых от своего имени договоров с соответствующими организациями и службами.».

3. Стороны договорились изложить пункт 9.3 Договора в следующей редакции:

«9.3. Стороны пришли к соглашению, что Арендодатель имеет право отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

- нарушения Арендатором обязанностей по внесению арендной платы/ее части и (или) иных платежей более чем за 2 (Два) месяца;
- нарушения Арендатором условия о разрешенном использовании Здания (п. 3.1 Договора);
- производства Арендатором ремонта или перепланировки без получения предварительного письменного согласия Арендодателя на их проведение (п. 6.2 Договора), нарушение условий пункта 6.7

Договора о заключении договоров страхования, в том числе отказа Арендатора приостановить производимые работы;

- нарушения Арендатором обязанностей (в том числе нарушение сроков исполнения обязанностей), указанных в п. 2.2. Договора;
- неоднократного (более 2 раз в течение одного квартала) существенного нарушения Арендатором правил пользования Зданием и нахождения в нем (в том числе, установленных Договором, а так же управляющей компанией).».

4. По состоянию на 22.08.2018 за Арендатором числится задолженность по оплате Переменной части арендной платы по Договору за периоды с 01.06.2016 по 30.10.2016, с 01.12.2016 по 31.12.2016, с 01.07.2017 по 31.10.2017, с 01.12.2017 по 31.07.2018, составляющая 2 165 867,25 (Два миллиона сто шестьдесят пять тысяч восемьсот шестьдесят семь) рублей 25 копеек.

5. Стороны договорились, что в соответствии с пунктом 7.6 Договора Обеспечительный платеж, уплаченный Арендатором Арендодателю в размере 2 165 074 (Два миллиона сто шестьдесят пять тысяч семьдесят четыре) рубля, зачитывается Арендодателем в полном объеме в счет непогашенной задолженности Арендатора, указанной в пункте 4 Соглашения.

6. С учетом пункта 5 Соглашения Арендатор обязуется не позднее 30.09.2018 восполнить сумму Обеспечительного платежа по Договору до размера, равного 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей, посредством перечисления денежных средств по реквизитам Арендодателя, указанным в пункте 13 Соглашения.

7. Стороны договорились изложить реквизиты Сторон по Договору в редакции пункта 13 Соглашения.

8. Термины и определения, использованные в Соглашении, имеют такое же значение, что и в Договоре.

9. Во всем остальном, что не нашло отражения в Соглашении, Стороны руководствуются условиями Договора.

10. Соглашение подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Все расходы, связанные с государственной регистрацией Соглашения, несет в полном объеме Арендодатель.

11. Соглашение считается заключенным и вступает в силу в дату его государственной регистрации и является неотъемлемой частью Договора. Стороны договорились распространить положения Соглашения на правоотношения Сторон по Договору с 22.08.2018.

12. Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «Актив Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Траст Девелопмент Второй»
ОГРН 1147748002225
ИНН 9715010155 КПП 770201001
Место нахождения: 129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 12, ком. 12
р/с 40701810101700000451 в ПАО Банк «ФК Открытие»
к/с 30101810300000000985
БИК 044525985
e-mail: info@am-a...

Генеральный директор

_____ /С.В. Кокарев/

АРЕНДАТОР:

ООО «Актив-М»
ОГРН 1137746897166
ИНН/КПП 7701372514 / 770101001
Местонахождение: 105082, г. Москва, Центросоюзный переулок, д.6, строение 3
Р/с 40702810400000028083
в ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Москва
К/с 30101810400000000555
БИК 044525555
e-mail: a.forrent@yandex.ru

Генеральный директор

_____ /А.В. Юнин/

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
2 (два) листа (-ов)

Генеральный директор ООО «Актив Инвест»

_____ С.В. Кокарев

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ОГРН 1147748002225 * МОСКВА *
«Актив Инвест»

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация
СОГЛАШЕНИЯ
Дата регистрации 14 СЕН 2018
Номер регистрации 77:01:0001026:1089-77/04/2018-3
Регистратор ТОРБУЛОВА Я

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и Оценщика

Общество с ограниченной ответственностью
"РИГАЛ КОНСАЛТИНГ"
(г.Калуга)
ИНН 4027088112

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

Москва, август 2008 года

Регистрационный № 401022

ПРЕЗИДЕНТ РКО
А. С. ГАЛУШКА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО Г.Р.№ 03495 «Российская коллегия оценщиков» МОСКВА

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

САДОВСКИЙ
Олег Викторович

ИНН 540836723876

является членом

Некоммерческого партнерства
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 28 августа 2008 года №101

Президент "Национальная коллегия специалистов-оценщиков" В.В. Кругликов

Регистрационный № 01708 Дата выдачи 28 августа 2008 года

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-056827/20

«27» июля 2020 *г. Москва*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Садовский Олег Викторович**
Паспортные данные: 50 03, 410943, ОВД Советского района г. Новосибирска, 30 августа 2002 г.
Адрес регистрации: МО, г. Одинцово, ул. Говорова, дом 52, кв. 114

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С **«20» августа 2020 года** по «**19» августа 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **20 000 (Двадцать тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **31.08.2020 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице. Телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	o.sadovskii@gmail.com	prof-taska@ingos.ru
телефонная связь:	+7(903)538-00-16	+7(499)973-22-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Садовский Олег Викторович

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Начальник отдела страхования гражданской ответственности Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № №7598359-4/20 от 08.07.2020 г.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-056828/20

«27» июля 2020 *г. Москва*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «РИГАЛ Консалтинг»** Россия, 248003, Калужская область, г. Калуга, ул. Болдина, д. 22, офис 512 ИНН 4027088112
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	3.1. С **«20» августа 2020 года** по «**19» августа 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей.** 4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.** 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере **67 000 (Шестьдесят семь тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«31» августа 2020 года.** 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«20» августа 2015 года.**
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу

Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – ovs@regalconsulting.ru, со стороны Страховщика – prof-msk@ingos.ru;
14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – +7(903)538-00-16, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «РИГАЛ КОНСАЛТИНГ»

От Страхователя: _____

(Генеральный директор Саловский Г.В., действующий на основании Устава.)

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

(Начальник отдела страхования гражданской ответственности Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № №7598359-4/20 от 08.07.2020 г.)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002328-1 «25» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Садовскому Олегу Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «25» января 2018 г. № 43

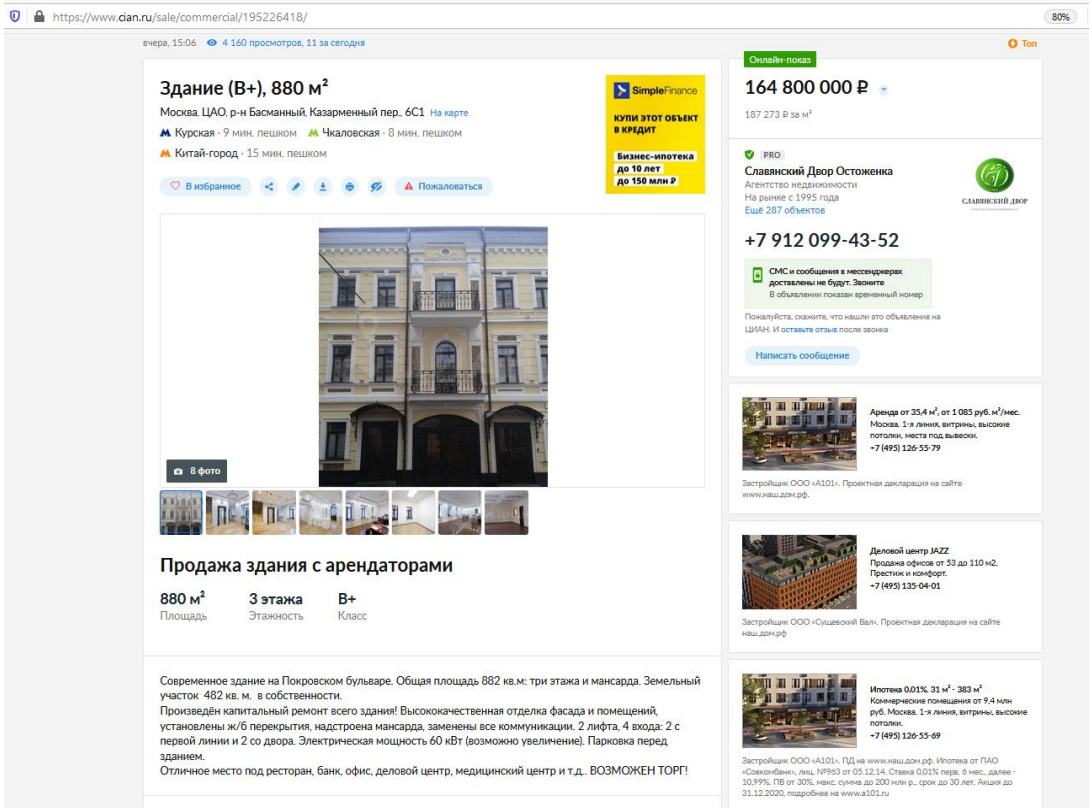
Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» января 2021 г.

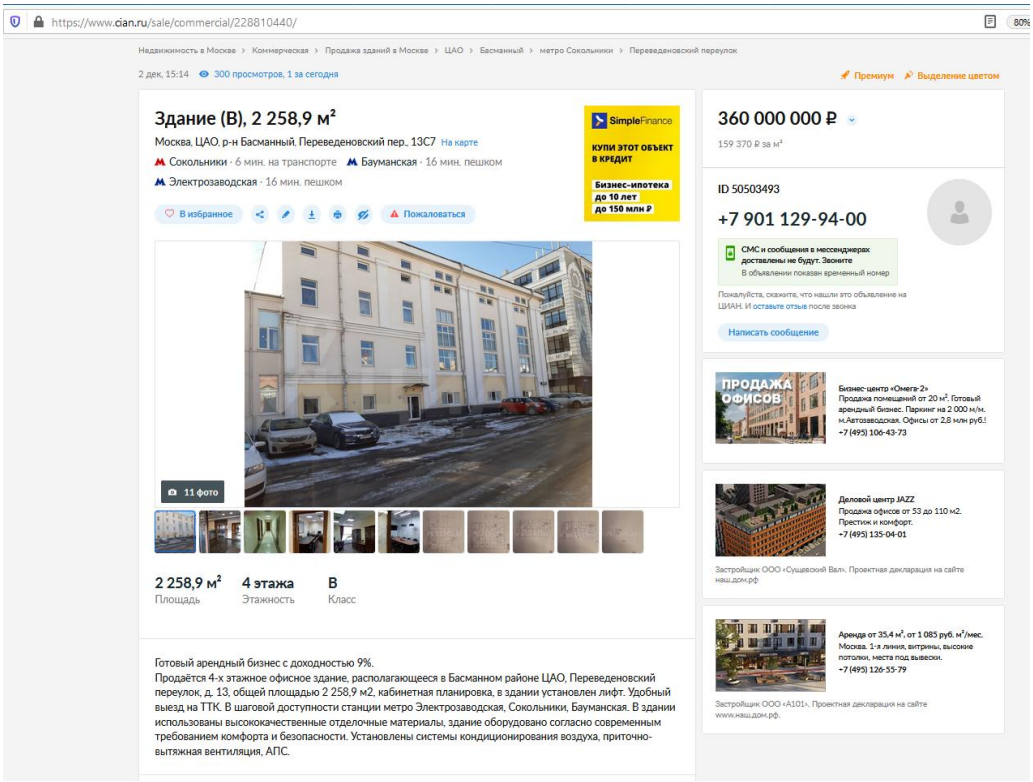
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Копии материалов, использованные Оценщиком в рамках подготовки Отчета

Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения сравнительного подхода

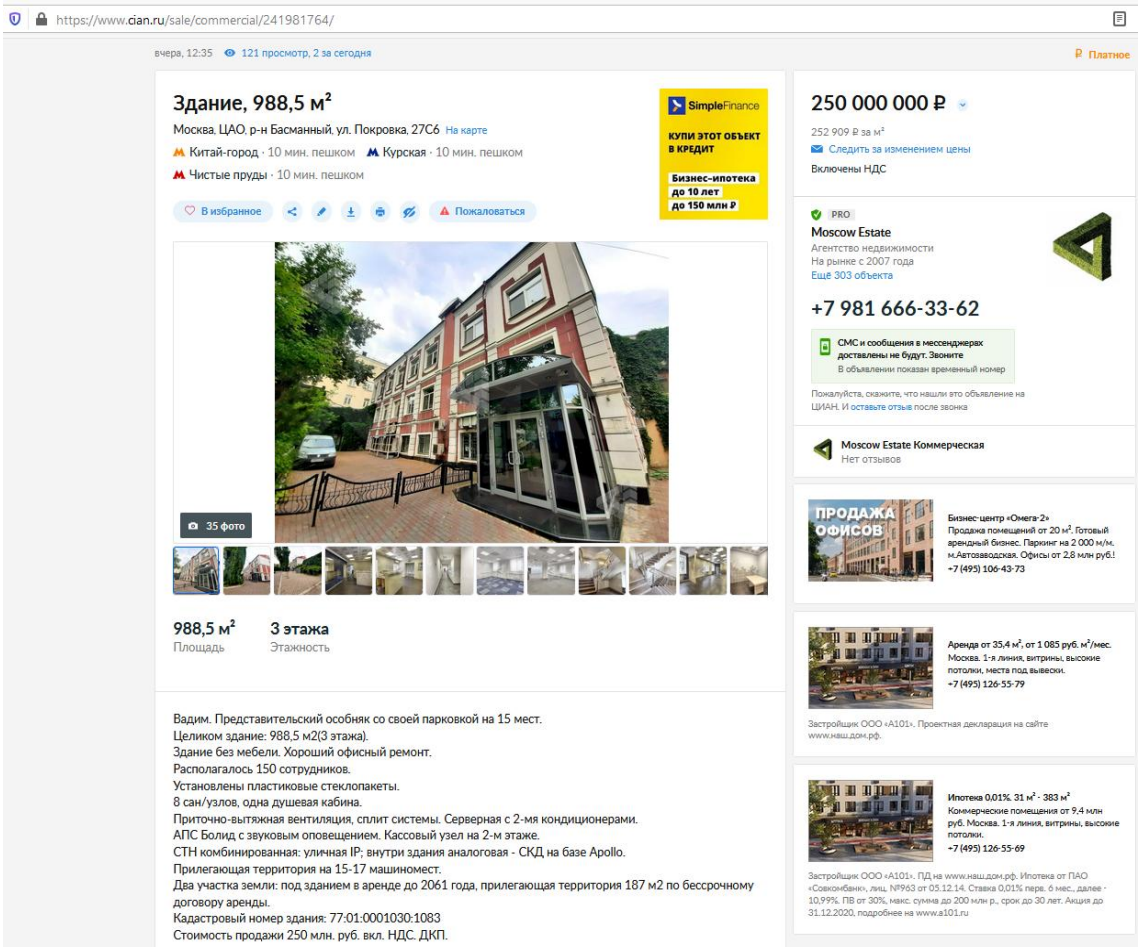
Объект-аналог №1



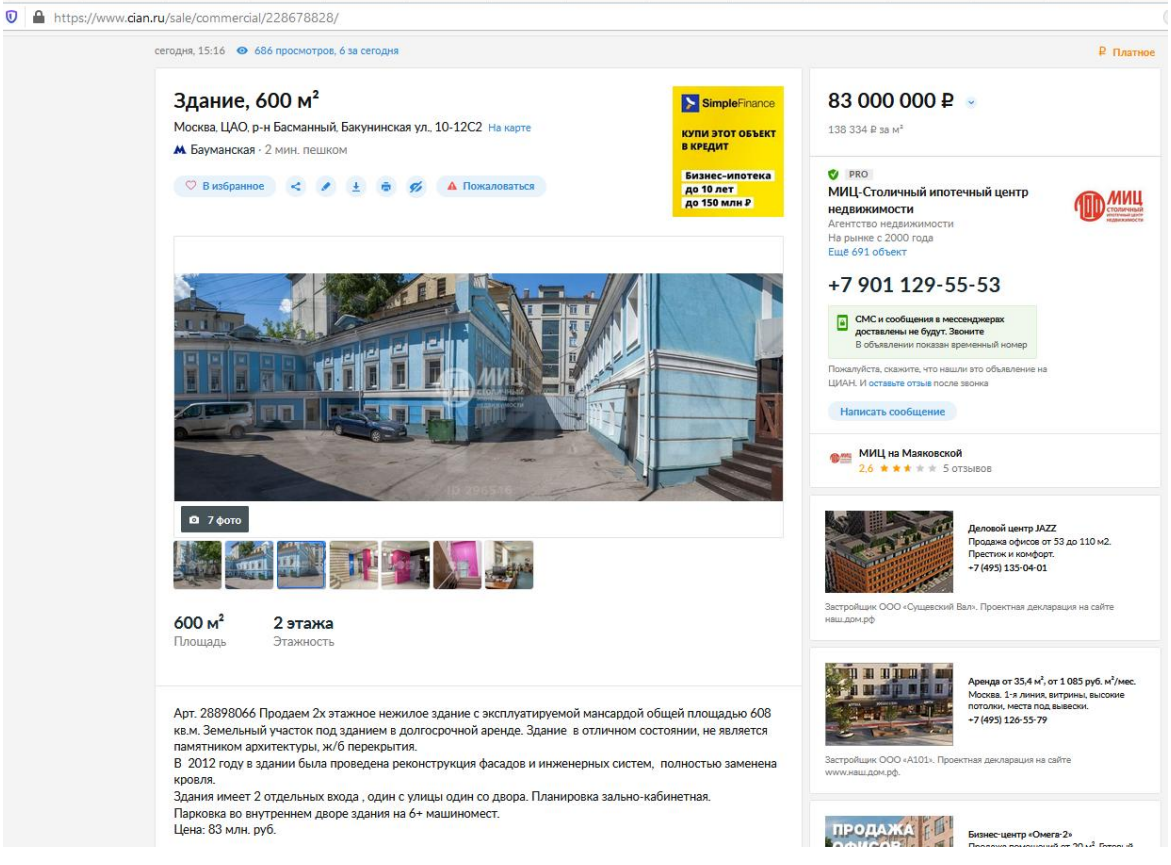
Объект-аналог №2



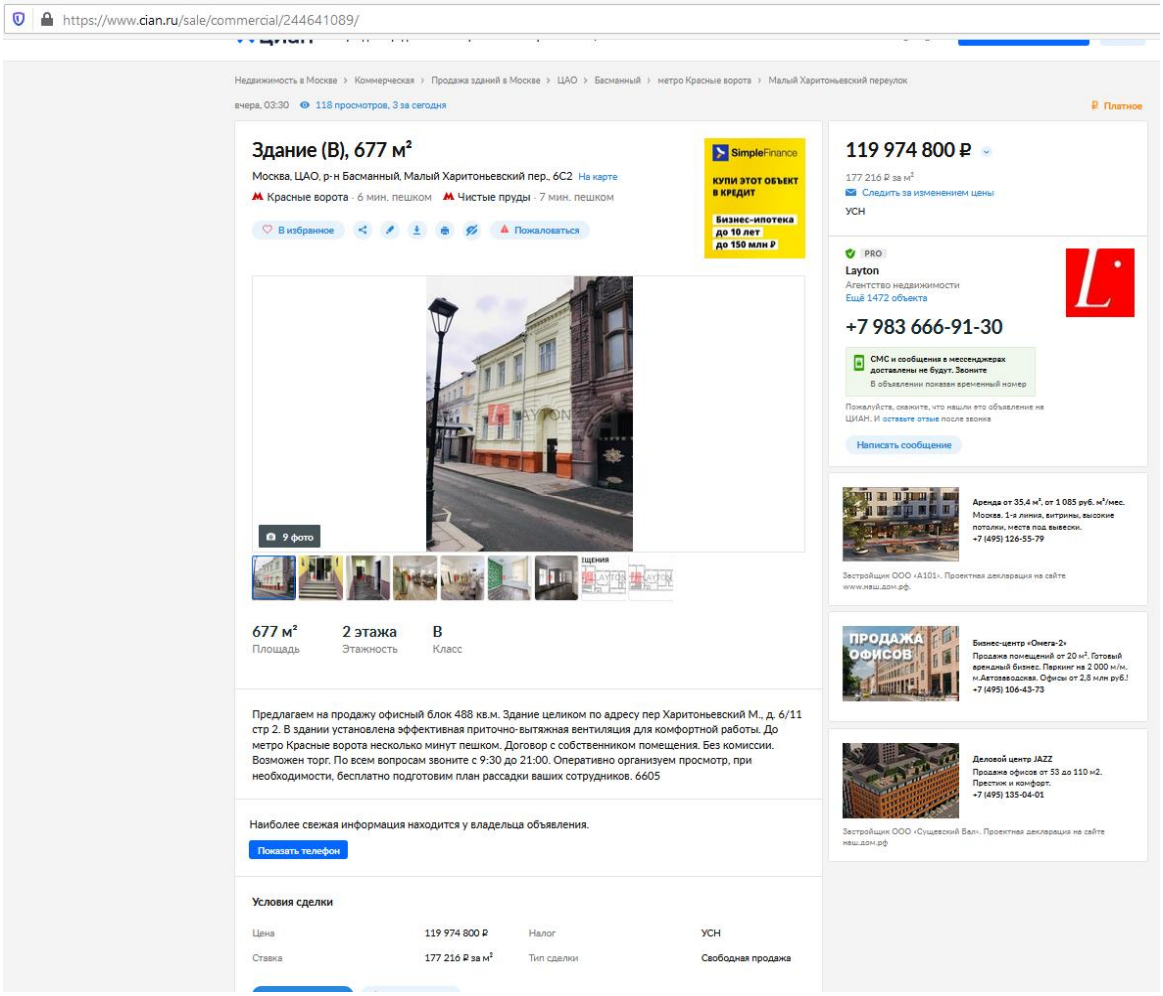
Объект-аналог №3



Объект-аналог №4

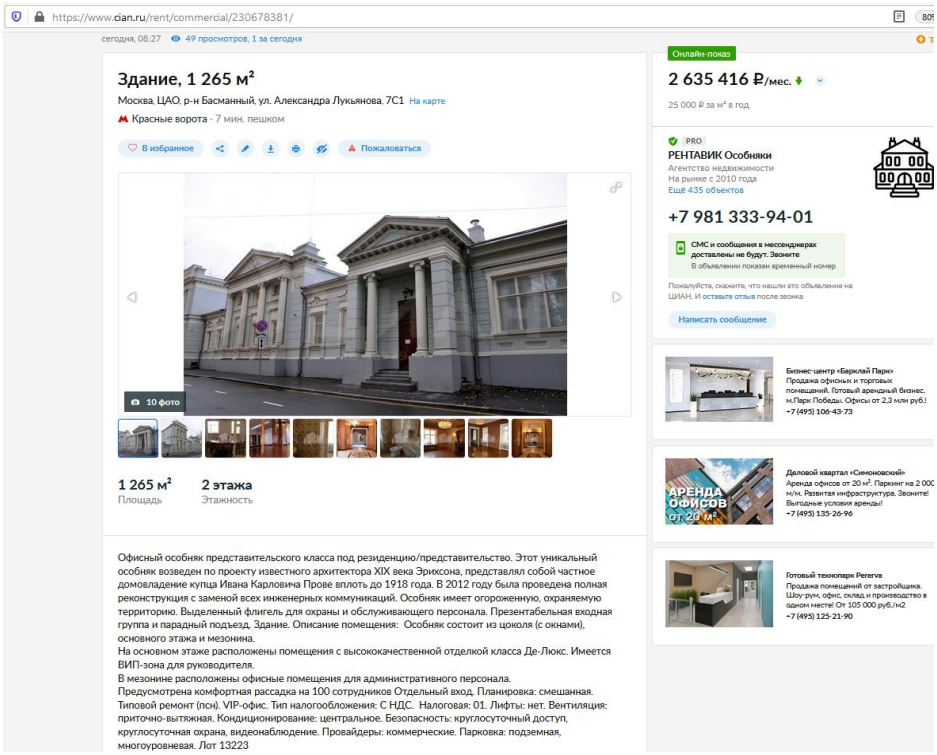


Объект-аналог №5

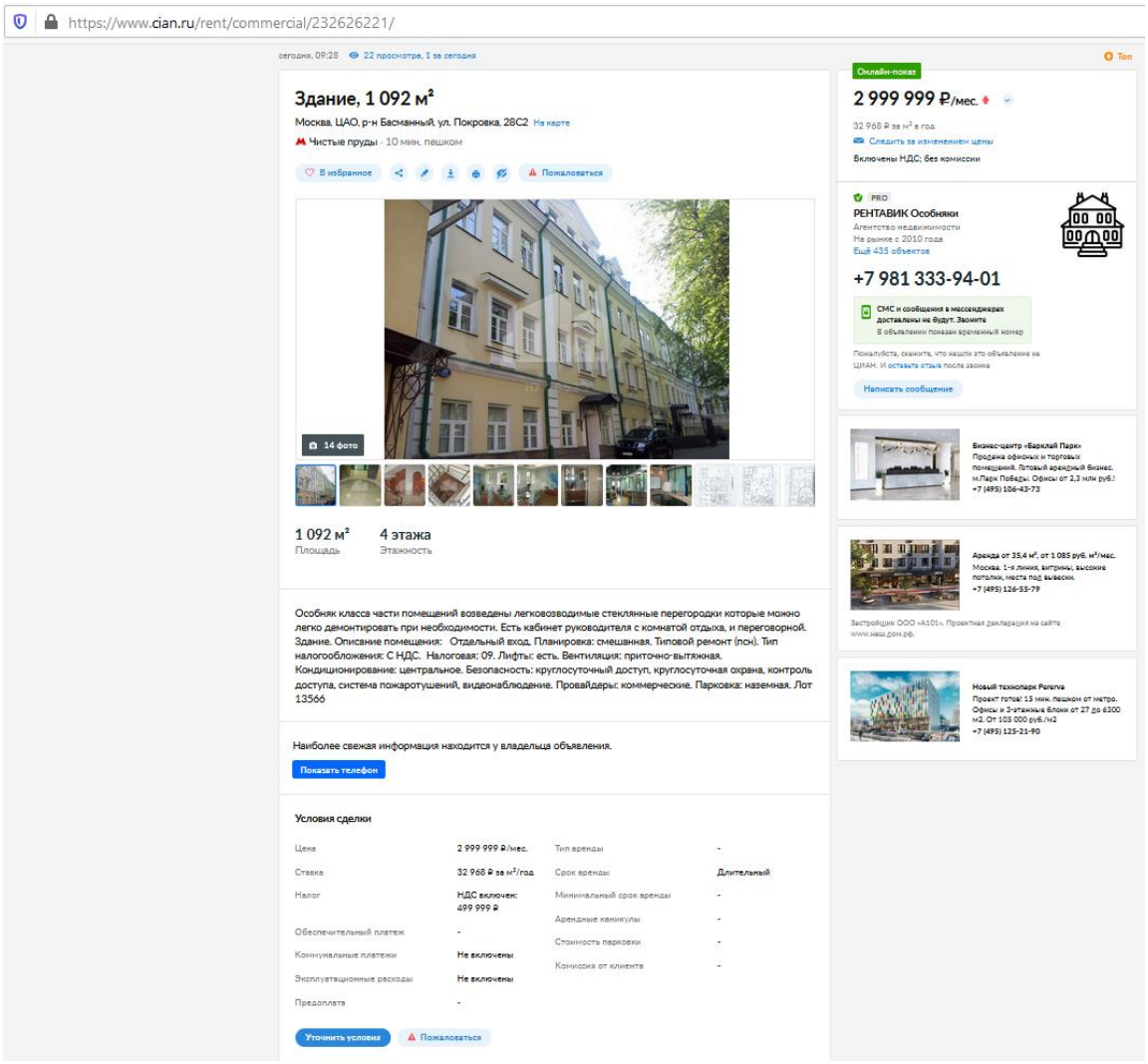


Копии интернет-страниц по Объектам-аналогам для применения доходного подхода

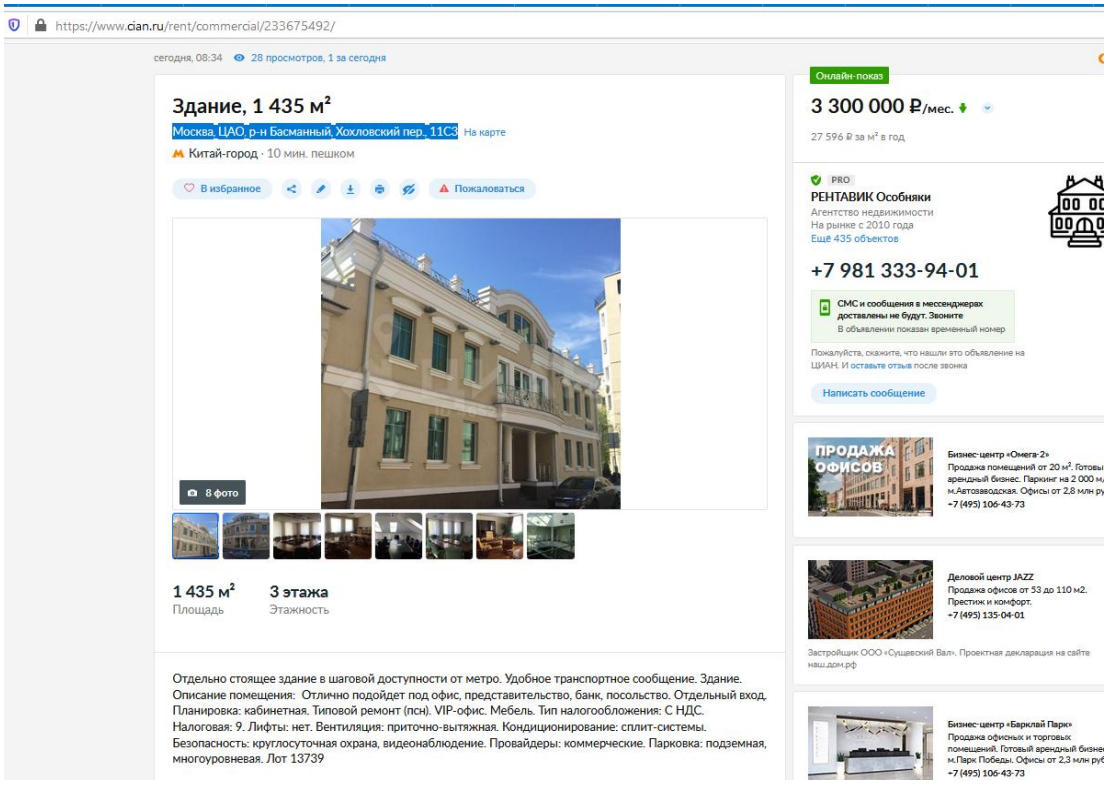
Объект-аналог №1



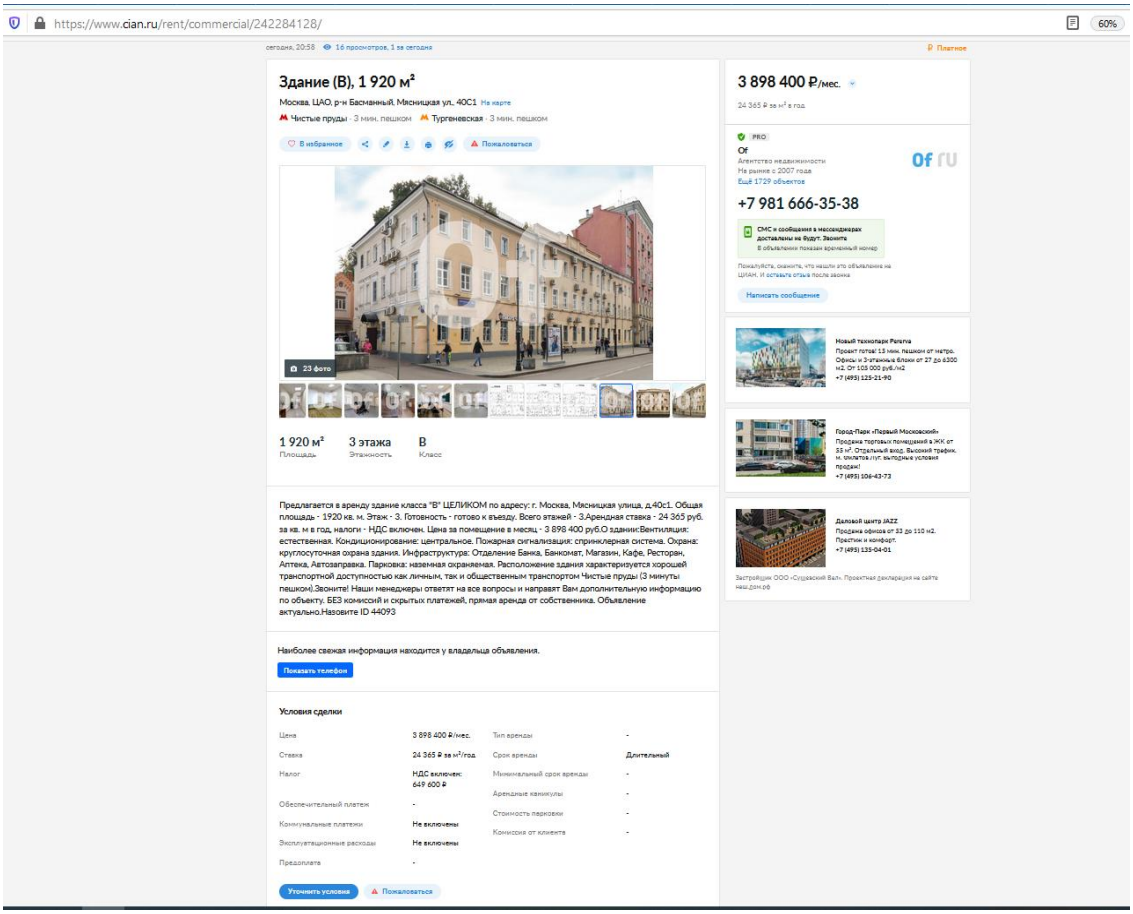
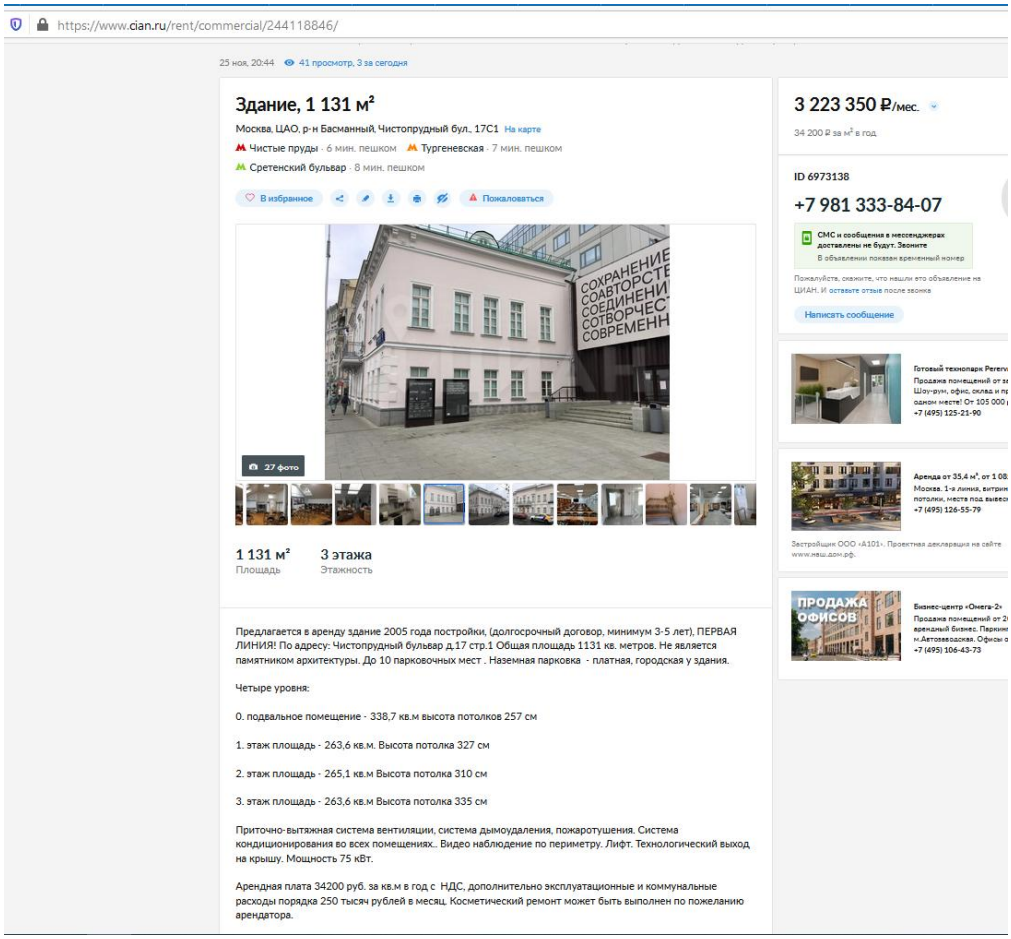
Объект-аналог №2



Объект-аналог №3



Объект-аналог №4



Объект-аналог №5