

# НАУЧНО – ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО

## «ЭКСПЕРТ»



Экз. № \_\_1\_\_

# ОТЧЕТ № 18/54

## ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ



Место нахождения Исполнителя:

129010, г. Москва, Орлово-Давыдовский пер., 2/5, стр.1.

тел.:(495)360-12-27

электронная почта : [spsexpert@mail.ru](mailto:spsexpert@mail.ru)

Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ООО Страховая компания «ВТБ Страхование». Страховой полис № V51269-0000041 страхования ответственности оценщика от 05.10.2018 г. по 04.10.2019 г. На сумму 30 000 000 рублей

Москва-2018

**НАУЧНО – ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО**

**«ЭКСПЕРТ»**

*«Утверждаю»*

*Директор НПО «Эксперт»*

\_\_\_\_\_ *Каримов М.А.*

*27 декабря 2018 г.*

**ОТЧЕТ № 18/54**

**ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,  
РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСАМ:**

**Россия, г. Москва, ул. Обручева, 55 и ул. Коломенская , 7, стр. 2**

**Дата оценки: 27 декабря 2018 года.**

**Заказчик: ООО «Управляющая компания «Меркури Кэпитал Траст»,  
Доверительный Управляющий Закрытым паевым инвестиционным  
фондом недвижимости «Меркури - Коммерческая недвижимость»**

**Москва - 2018**

Генеральному директору  
ООО «УК «Меркури Кэпитал Траст»,  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Меркури – Коммерческая недвижимость»  
Д.А. Степанову

### Сопроводительное письмо

«27» декабря 2018 г.

г. Москва

Уважаемый Дмитрий Александрович!

По заказу ООО «УК «Меркури Кэпитал Траст», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость» (Заказчик) ООО «НПО «Эксперт» (Исполнитель) силами экспертов-оценщиков произвело текущую оценку справедливой стоимости нежилых помещений (всего 2 объекта), расположенных по адресам: Россия, г. Москва, ул. Обручева, 55 и ул. Коломенская, 7, стр. 2 (далее - **Объекты** или **Объекты оценки**) для цели определения текущей стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость».

Первичная оценка рыночной стоимости **Объектов (всего 3 объекта)** проведена на основании Договора № 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявления №4 от 18.03.2011 г. по состоянию на 23 марта 2010 года (Отчет № 11/11).

Настоящая оценка справедливой стоимости **Объектов** определена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и проведена на основании Договора № 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявления № 11 от 14.12.2018 г. по состоянию на 27 декабря 2018 года и отражает изменения, произошедшие на объекте или рынке недвижимости в течение 6-ти месяцев с даты предыдущей оценки.

Состав и развернутая характеристика **Объектов оценки** представлены в Главе 3 Отчета.

Справедливая стоимость Объектов оценки, приведенная в Настоящем отчете, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: справедливая стоимость нежилых помещений (всего 2 объекта), определенная в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей определения текущей стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая не-движимость», относится к 2 Уровню в иерархии справедливой стоимости и по состоянию на 27 декабря 2018 года составляет

**104 760 842**

(Сто четыре миллиона семьсот шестьдесят тысяч восемьсот сорок два) рубля без учета НДС, в т.ч.:

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Общая площадь объекта, кв.м.	Оцениваемые права	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Обручева, 55,	1146,3	Собственность	<b>76 587 173</b>
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Коломенская, 7, стр. 2	423,8	Собственность	<b>28 173 669</b>
ИТОГО:					<b>104 760 842</b>

---

*Данная итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки до 27.06.2019 г. (не более 6 месяцев с даты составления отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1).*

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости в г. Москве, опыте и профессиональных знаниях экспертов НПО «ЭКСПЕРТ». Источники информации и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка проведена и Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 №№ 254-256,

- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н); указанием ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов ПИФ и чистых активов АИФ, расчетной стоимости паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»;

- международными стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC));

- стандартами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет об оценке объекта оценки – Свод стандартов «Российского общества оценщиков».

Настоящее письмо само по себе не является отчетом об оценке, а только предваряет его.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по тел.: (495) 360-12-27.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашего предприятия. Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

С уважением,

Генеральный директор  
ООО «НПО «ЭКСПЕРТ», к.т.н.

М.А. Каримов

---

**О Г Л А В Л Е Н И Е**

1. Основные термины и определения.....	6
2. Задание на оценку .....	8
3. Описание Объектов оценки .....	10
3.2. Характеристика Объектов оценки .....	12
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	13
4.1. Макроэкономическая ситуация в РФ по итогам января-августа 2018 года.....	13
4.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018–2020 годы.....	18
4.3. Анализ рынка торговой недвижимости Москвы по итогам I квартала 2018 года	21
5. Методика определения справедливой стоимости и обоснование выбора подходов к оценке	24
6. Оценка Объекта 2 затратным подходом.....	29
6.1. Расчет стоимости земельного участка как свободного .....	29
6.2. Расчет полной восстановительной стоимости здания .....	31
6.3. Расчет износа здания .....	32
6.4. Расчет остаточной стоимости здания .....	33
6.5. Расчет стоимости Объекта 2 .....	33
7. Оценка Объекта рыночным подходом.....	34
8. Оценка Объекта доходным подходом .....	38
8.1. Определение ставки дисконтирования .....	38
8.2. Анализ доходов и расходов .....	40
8.3. Расчет текущей стоимости Объекта.....	41
9. Согласование результатов и вывод итоговой величины стоимости Объекта.....	42
10. Условия, допущения и ограничения .....	43
11. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки .....	44
12. Квалификация экспертов-оценщиков.....	45
Список использованной литературы.....	46
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	47
ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Аналоги.....	47
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Документы оценщика .....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Расчет полной восстановительной стоимости и износа Объекта.	54
ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчет стоимости Объектов рыночным подходом.....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Расчет стоимости Объектов доходным подходом.....	65
ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Аналоги. ....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Фотографии Объектов.....	76
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж. Документы, представленные Заказчиком.....	77

## 1. Основные термины и определения

Термины	Определения
<i>Справедливая стоимость (Fair Value)</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.
<i>активный рынок</i>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<i>затратный подход</i>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<i>входная цена</i>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<i>выходная цена</i>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<i>ожидаемый поток денежных средств</i>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<i>справедливая стоимость</i>	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.
<i>наилучшее и наиболее эффективное использование</i>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<i>доходный подход</i>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<i>исходные данные</i>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: а) риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); б) риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<i>исходные данные 1 Уровня</i>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<i>исходные данные 2 Уровня</i>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<i>исходные данные 3 Уровня</i>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<i>рыночный подход</i>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<i>подтверждаемые рынком исходные данные</i>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

Термины	Определения
<i>участники рынка</i>	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.</li> <li>(b) Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.</li> <li>(c) Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.</li> <li>(d) Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.</li> </ul>
<i>наиболее выгодный рынок</i>	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортным расходам.
<i>наблюдаемые исходные данные</i>	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
<i>операция на добровольной основе</i>	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
<i>основной рынок</i>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<i>премия за риск</i>	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".
<i>затраты по сделке</i>	<p>Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.</li> <li>(b) Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5)</li> </ul>
<i>транспортные расходы</i>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<i>единица учета</i>	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.

Термины	Определения
ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Источник: Приложение «А» Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н).

## 2. Задание на оценку

- В соответствии с Договором 10/03 от 25 февраля 2010 г. и Заявлением № 11 от 14.12.2018 г. Исполнитель, по поручению Заказчика, производит текущую независимую оценку справедливой стоимости объектов недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Заказчик:** ООО «УК «Меркурии Кэпитал Траст», Д.У ЗПИФ недвижимости «Меркурии – Коммерческая недвижимость», в лице Генерального директора Степанова Дмитрия Александровича. Место нахождения: 107031, г. Москва, Столешников пер., д. 14, ИНН/КПП 7707559942/773001001, р/с № 40701810900050000014 в отделении ОАО Внешторгбанк по адресу: 109180, г. Москва, Якиманская наб., 2, к/с № 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525187, ИНН 7702070139. ОГРН.
- Исполнитель:** ООО «НПО «ЭКСПЕРТ», в лице Генерального директора Каримова М.А. Место нахождения: 129010, г. Москва, Орлово-Давыдовский пер., 2/5, стр. 1; контактный номер телефона, номер факса: 8 (495) 360-12-27; адрес электронной почты: [spsexpert@mail.ru](mailto:spsexpert@mail.ru), ИНН / КПП 7702335106/770201001; р/с 40702810438090109470 в ПАО Сбербанк России г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ИНН 7707083893.
- Оценщик:** Действительный член СРО «РАО» Смотрова Оксана Николаевна. Сведения об оценщике, выписки из реестра СРО, копии полиса обязательного страхования профессиональной ответственности и диплома оценщика - автора данного Отчета представлены в Приложении А.
- Объекты оценки:** нежилые помещения (всего 2 объекта), а именно:

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Основание владения объектом	Общая площадь объекта, кв.м.	Оцениваемые права
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Обручева, 55,	св-во Серии 77 АМ 583300 от 14.10.2010 г.	1146,3	Собственность
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Коломенская, 7, стр. 2	св-во Серии 77 АМ 582689 от 08.09.2010 г.	423,8	Собственность

Подробная характеристика **Объектов оценки** дана в Разделе 3.



6. **Эффективная дата оценки:** 27 декабря 2018 г.
7. **Дата осмотра Объекта:** 14 декабря 2018 г.
8. **Период проведения работ по оценке:** 14-27 декабря 2018 г.
9. **Дата составления Отчета об оценке:** 27 декабря 2018 года.
10. **Цель и задачи оценки:** определения текущей стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая недвижимость».
11. **Оцениваемые права:** право собственности.
12. **Обременения и ограничения:** не обнаружены.
13. **Применяемые стандарты оценки:**

Работа по оценке выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), а также в соответствии с требованиями следующих международных стандартов:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н);
- Международными стандартами оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC));
- Стандарты саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, выполнивший отчет об оценке объекта оценки – Свод стандартов «РАО».

**14. Последовательность проведения оценки справедливой стоимости:**

1. *Сбор документов об объекте оценки:*
2. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.
5. *Проведение анализа оцениваемого имущества и его описание.*
6. *Применение оценочных процедур:* для оценки справедливой стоимости были проанализированы три подхода (затратный, сравнительный, доходный) и классификация имущества и по факту анализа были применены соответствующие методы в составе подходов для определения справедливой стоимости оцениваемого имущества.
7. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методам в составе подходов и сделан вывод относительно итоговой величины справедливой стоимости.
8. *Оформление письменного отчета.*

15. Заказчик несет ответственность за полноту, своевременность и достоверность предоставленной информации, в том числе и устной.
16. Исследование имущественных прав на **Объект оценки** не проводилось.
17. Документы, представленные Заказчиком (Приложение Ж):
  - копия Свидетельства о государственной регистрации права Серии 77 АМ 583300 выданное «14» октября 2010 г.;
  - копия Свидетельства о государственной регистрации права Серии 77 АМ 582688 выданное «08» сентября 2010 г.;
  - копия Свидетельства о государственной регистрации права Серии 77 АМ 582689, выданное «08» сентября 2010 г.;
  - копия Технического паспорта на нежилое здание;
  - копия Выписки из Технического паспорта на нежилое здание;
  - копия Выписки из Технического паспорта на нежилое здание.

### 3. Описание Объектов оценки

#### 3.1. Описание местоположения Объекта оценки

Рассматриваемые Объекты расположены в г. Москве (Рис.1) в сложившихся районах массовой жилой застройки (Рис.2).

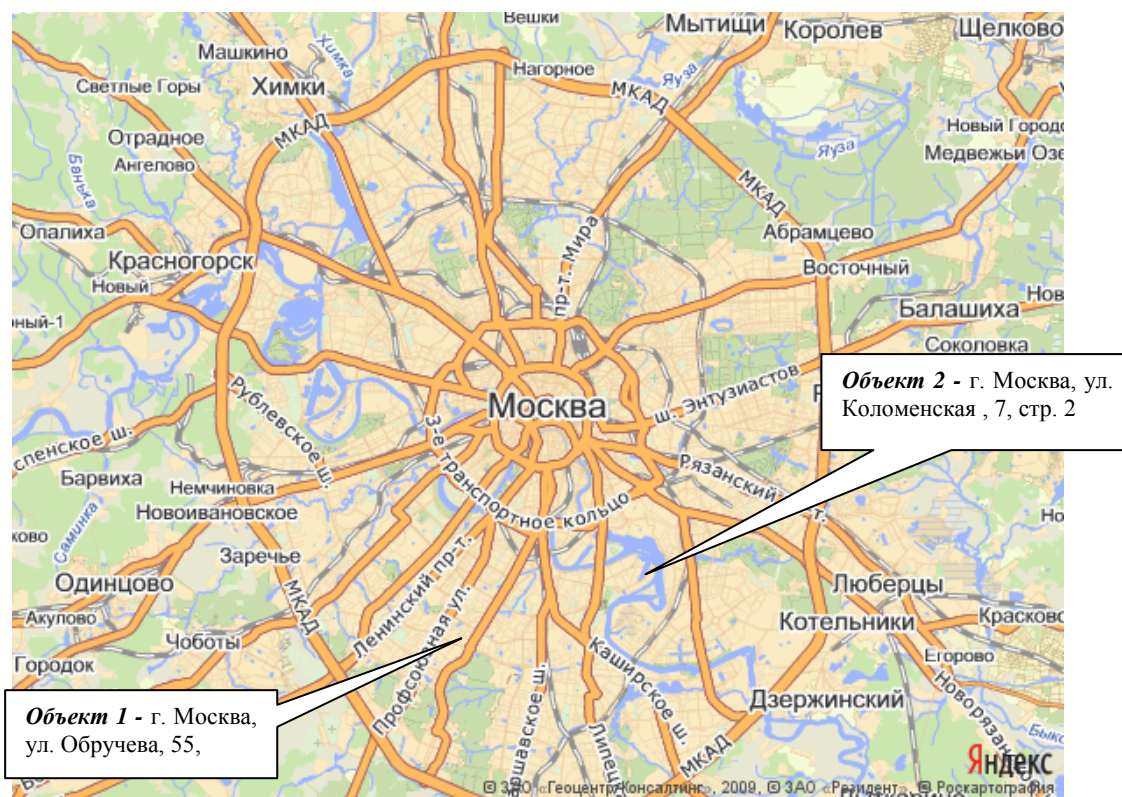


Рис.1. Расположение объектов оценки на карте Москвы

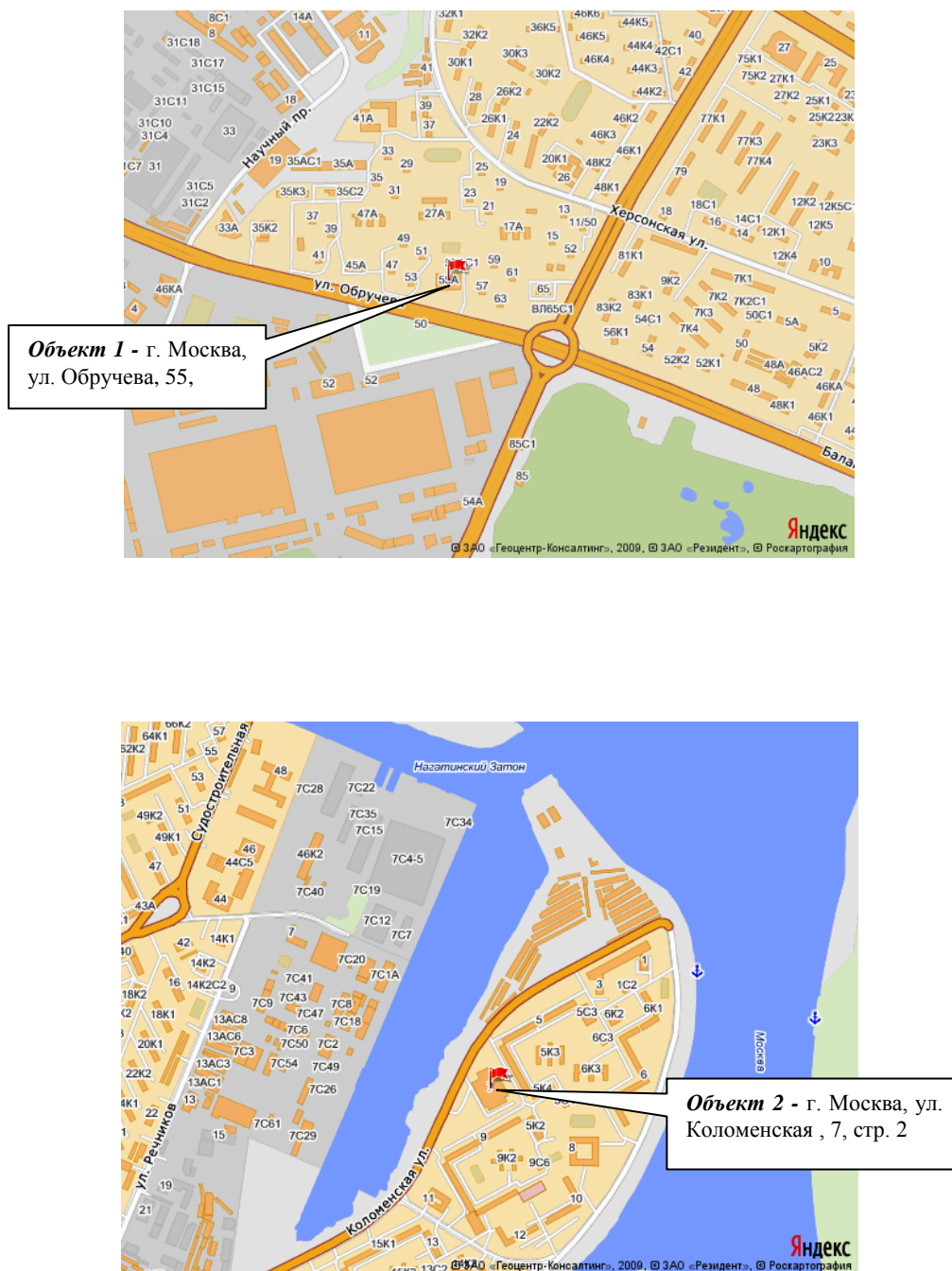


Рис.2. Расположение объектов оценки на районных картах г. Москвы

Расположение объектов по районам Москвы и ближайшие магистрали отражены в таблице 3.1

Таблица 3.1- Расположение Объектов оценки

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Муниципальный район	Административный округ	Ближайшие магистрали
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Обручева, 55,	Черемушки	Юго-Западный	Профсоюзная ул., Севастопольский проспект
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Коломенская , 7, стр. 2	Нагатинский затон	Южный	Проспект Андропова

### 3.2. Характеристика Объектов оценки

В качестве Объектов оценки выступают одно нежилое помещение и одно нежилое здание, расположенные в центрах жилых микрорайонов в зданиях торгового назначения. Основные технико-экономические характеристики Объектов по документам, представленным Заказчиком и по результатам осмотра представлены в Таблице 3.2.

Таблица 3.2 - Технико-экономические характеристики Объектов оценки

№ п/п	Показатели	Объект №1	Объект №2
1	Наименование Объекта	нежилые помещения	Нежилое здание
2	Адрес объекта	г. Москва, ул. Обручева, 55,	г. Москва, ул. Коломенская, 7, стр. 2
3	Общая площадь объекта, кв.м.	1146,3	423,8
4	Строительный объем, куб.м	-	2966,6
5	Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество	есть	есть
6	Технический паспорт БТИ (выписка из технического паспорта на здание (помещение) с экспликацией и копиями поэтажных планов	есть	есть
7	Данные о состоянии и правовом статусе земельного участка, включая реквизиты документов, подтверждающие права на земельный участок (собственность, аренда, и др.)	Дог. аренды № М-06-028478-02	Дог. Аренды заключен на бывшего собствен.
	Площадь земельного участка, кв. м	н/д	630,0
8	Использование	Торговый зал	Ресторан
9	Наличие парковки	Да	Да
10	Год ввода в эксплуатацию, <sup>i</sup>	2009	2009
11	Год проведения капитального ремонта (если проводился)	-	-
12	Инвентарный номер	00001	00015
13	Балансовая стоимость недвижимости, руб.	56593220,34	32685300
14	Остаточная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	54483477,94	32418603,06
15	Расходы на содержание объекта за последний год, руб. <sup>ii</sup>	4200000	500000
16	Размер арендной платы за землю за последний год, руб. <sup>iii</sup>	193196,88	85286,96
17	Дата осмотра	27.12.2018	27.12.2018
18	Состояние помещений по результатам осмотра	Хорошее	Хорошее
19	Фотографии объекта	Приложение Е.1	Приложение Е.3

#### 4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- 1) Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).
- 2) Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).
- 3) Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

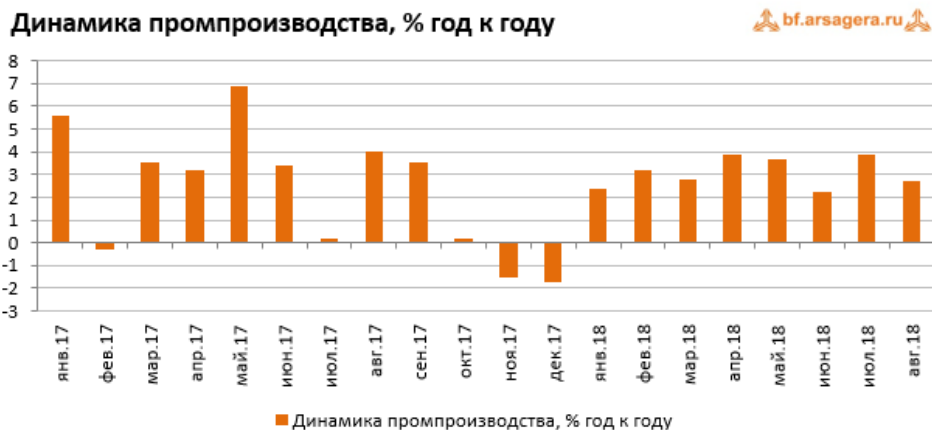
Исходя из вышеуказанных критериев анализа юридической обоснованности, местоположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке недвижимости, а так же учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным является текущее использование *Объекта №1* в качестве торговых помещений, а *Объекта №2* - в качестве предприятия общественного питания.

##### 4.1. Макроэкономическая ситуация в РФ по итогам января-августа 2018 года<sup>1</sup>

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в августе (здесь и далее: г/г) замедлился до минимального с начала года 1% после роста на 1,8% в июле. По итогам января-августа 2018 года ведомство оценило рост ВВП в 1,6%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики.

Для начала обратимся к ситуации в промышленности. По данным Росстата, в августе 2018 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% после увеличения на 3,9% месяцем ранее. С исключением сезонности в августе 2018 года промпроизводство прибавило 0,3%. По итогам января-августа 2018 года рост промышленности составил 3,1%.

<sup>1</sup> Источник: <http://economy.gov.ru/>



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции ускорился до 4,5% после увеличения на 3,2% в июле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 2,2% после увеличения выпуска на 4,6%. Сегмент «Электроэнергия, газ и пар» увеличил выпуск на 0,1% после роста на 1,8% месяцем ранее. В то же время рост выпуска в сегменте «Водоснабжение» ускорился до 5,5% после увеличения в июле на 1%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'18	+1,3	+5,4	-0,7	-0,5
Июнь'18	+2,8	+2,2	+1,7	-2,3
Июль'18	+3,2	+4,6	+1,8	+1,0
Август'18	+4,5	+2,2	+0,1	+5,5
Январь-август'18	+2,4	+3,8	+1,7	-0,8


Таким образом, положительная динамика промпроизводства в августе была поддержана всеми его секторами, в то время как ключевой вклад внесли «Добыча полезных ископаемых», а также «Водоснабжение».

#### Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

bf.arsagera.ru Вид продукции	Январь-август 2018	Август 2018 / Август 2017	Январь-август 2018 / Январь-август 2017
Добыча угля, млн тонн	287	+11,5%	+7,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	366	+2,8%	+0,6%
Природный газ, млрд м3	418	+0,1%	+6,2%
Мясо скота, млн тонн	1,7	+12,6%	+11,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,2	-3,8%	+1,3%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,8	+13,3%	-1,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	87,4	-7,1%	-14,0%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,7	-9,3%	-4,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	14,6	-6,1%	-7,1%
Цемент, млн тонн	37,0	+0,3%	-0,7%
Бетон товарный, млн м3	18,9	-4,8%	-4,2%
Прокат готовый, млн тонн	41,3	-1,6%	+2,8%
Трубы стальные, млн тонн	8,2	-7,2%	+6,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	997	+11,9%	+17,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	95,7	+4,1%	+4,4%

По итогам восьми месяцев 2018 года в добывающем сегменте сохраняется рост добычи **угля** (+7,7%) и **природного газа** (+6,2%), при этом добыча **нефти** показывает слабую положительную динамику (+0,6%). Фактором, сдерживающим добычу нефти, продолжает выступать действующий договор «ОПЕК+» о сокращении добычи топлива. Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск **мясных продуктов** по-прежнему увеличивается, при этом в августе производство мяса скота выросло на 12,6%, что отразилось на росте выпуска данной позиции по итогам января-августа до 11,2%. Производство целого ряда **стройматериалов** показывает отрицательную динамику, при этом наибольшее снижение наблюдается по позиции **блоки и прочие сборные строительные изделия** (-7,1%). В тяжелой промышленности производство стальных труб в августе снизилось, при этом с начала года оно замедлило свой рост до 6,8% с 9,1% (по сравнению с динамикой за семь месяцев). Вместе с этим, значительный рост продолжает показывать выпуск **легковых автомобилей** (+17,1%).

Кроме того, во второй половине сентября Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-июля 2018 года. Он составил 7,6 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 5,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде ускорился до 34,7% после 30,9% по итогам первого полугодия 2018 года.

Показатель	 bf.arsagera.ru	Январь-июль 2018 г.	Справочно: Январь-июль 2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+7 578,7	+5 626,2
Доля убыточных предприятий		31,8%	30,9%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

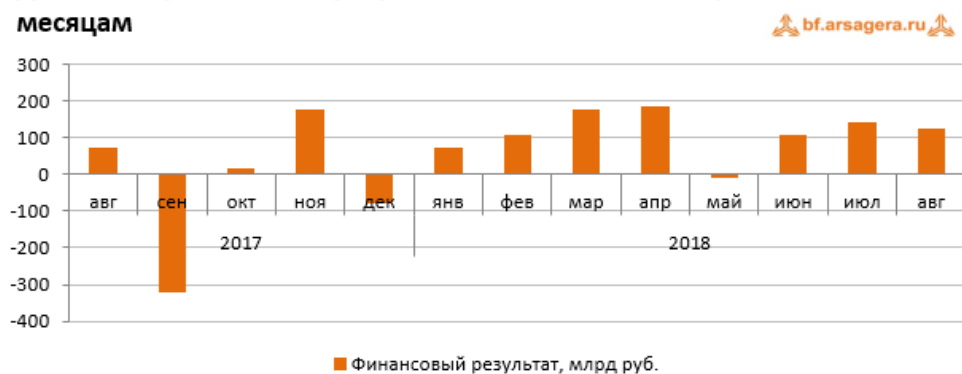
Вид деятельности	 bf.arsagera.ru	Сальдированный результат в январе-июле 2018 г., млрд руб.	Январь-июль 2018 г. / Январь-июль 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство		+156,3	-9,4%
Добыча полезных ископаемых		+2 530,9	+66,4%
Обрабатывающие производства		+2082,5	+36,7%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром		+407,6	+4,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии		+366,8	+2,1%
Водоснабжение		+20,4	> в 2,3 раза
Оптовая, розничная торговля и ремонт		+1211,3	+75,6%
Строительство		+44,1	-23,4%
Транспортировка и хранение		+489,3	-21,1%
Информация и связь		+216,9	-5,8%

По итогам января-июля 2018 года все ключевые виды деятельности отразили положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась разнонаправленной. Так, наибольший рост продемонстрировали сегменты «**Водоснабжение**» (сальдированный результат вырос в 2,3 раза), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (+75,6%), а также «**Добыча полезных ископаемых**» (+66,4%). При этом наиболее сильное снижение сальдированного финансового результата показал сегмент «**Строительство**» (-23,4%).

Банковский сектор после 142 млрд руб. прибыли в июле, заработал 124 млрд руб. в августе. При этом Сбербанк за этот же период заработал 71,5 млрд руб. чистой прибыли. В августе прошлого года прибыль сектора составила 71 млрд руб. С начала 2018 года по состоянию на 1 сентября российские банки заработали 900,5 млрд руб. по сравнению с 997 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-август 2018 года составила 540,7 млрд руб.

Говоря о прочих показателях банковского сектора в августе, стоит отметить увеличение объема его активов на 2,4% (до 88,7 трлн руб.). Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1,1 трлн руб. (+3,5%). Объем **розничного кредитования** вырос на 333 млрд руб. (+2,5%). Таким образом, по состоянию на 1 сентября 2018 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 46,6 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне (4-4,5%) мы ожидаем возобновления снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается потребительской инфляции, то недельный рост цен в сентябре держался на уровне 0-0,1%. Исходя из недельных данных, рассчитываемых по узкой потребительской корзине, в целом за сентябрь цены могли вырасти на 0,1%, а в годовом выражении на начало октября инфляция могла ускориться до 3,3% после 3,2% по состоянию на 1 сентября. Отметим, что пока это предварительные данные, так как Росстат на момент выхода данного обзора не опубликовал значение инфляции за сентябрь 2018 года по широкой потребительской корзине.

### Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.



Месяц	2017	2018
Май	0,4%	0,4%
Июнь	0,6%	0,5%
Июль	0,1%	0,3%
Август	-0,5%	0,0%
<b>Сентябрь</b>	<b>-0,1%</b>	<b>0,1%</b>

Динамика обменного курса рубля – один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В сентябре среднее значение курса составило 67,7 руб. после 66,1 руб. за доллар в августе. Тем не менее, к концу месяца курс доллара снизился до 65,6 руб. Укреплению курса рубля к концу месяца способствовал ускоренный рост цен на нефть во второй половине сентября, а также остановка покупок валюты Минфином на внутреннем рынке.

### Динамика официального курса доллара США в 2018 г.



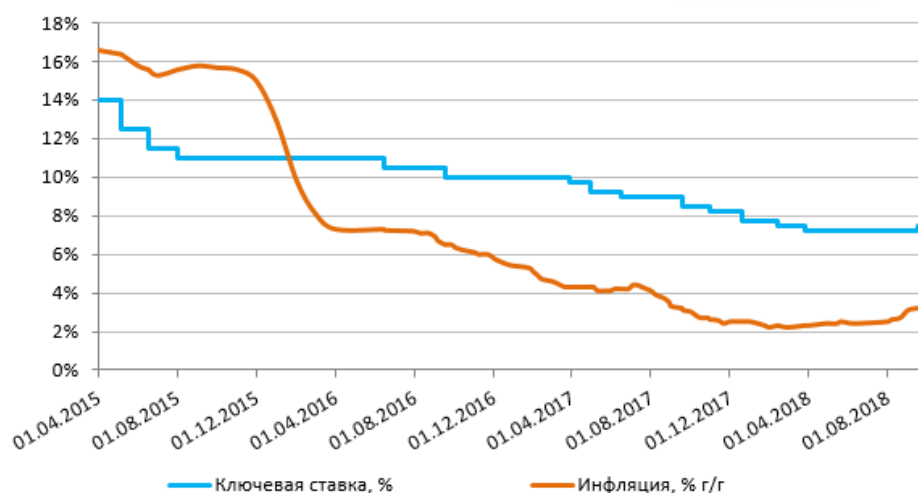
Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май	62,0	62,6	62,2
Июнь	62,6	62,8	62,8
Июль	62,8	62,8	62,9
Август	62,8	68,1	66,1
<b>Сентябрь</b>	<b>68,1</b>	<b>65,6</b>	<b>67,7</b>

Стоит отметить, что 14 сентября состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена (впервые с 2014 года) на 0,25 п.п. до 7,5%. По мнению ЦБ, изменение внешних условий существенно усилило проинфляционные риски. Банк России оценивает, что годовая инфляция в 2019 году вырастет до 5-5,5%, а к концу 2020 году снизится до целевого уровня 4%. При этом, по данным мониторинга ЦБ, инфляционные ожидания населения и предприятий выросли на фоне курсовой волатильности. Кроме того, регулятор отметил ужесточение денежно-кредитных условий, существенный рост доходностей ОФЗ, а также повышение процентных ставок на депозитно-кредитном рынке. По мнению ЦБ, повышение ключевой ставки будет способствовать сохранению положительных реальных процентных ставок по депозитам, что поддержит привлекательность сбережений и сбалансированный рост потребления. Отметим, что ЦБ будет принимать решения по ключевой ставке, оценивая динамику инфляции и инфляционные ожидания, а также фактическую динамику ВВП относительно прогноза регулятора.



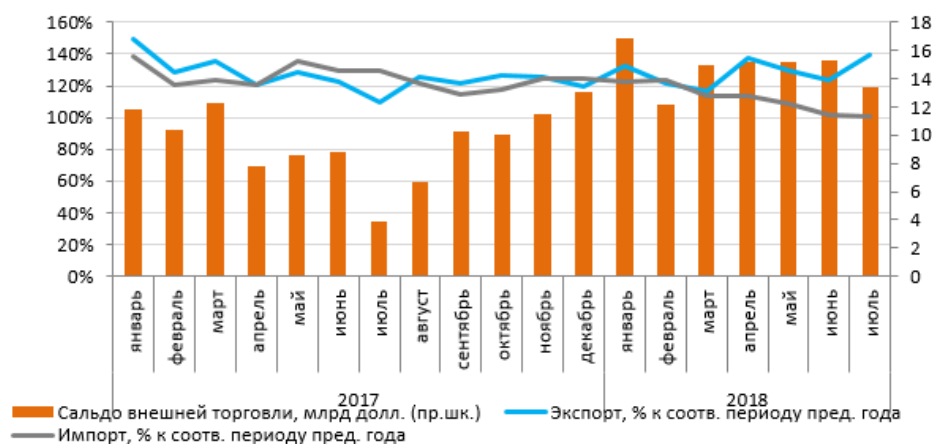
## Динамика ключевой ставки и инфляции, %

bf.arsagera.ru



Помимо денежно-кредитной политики Центробанка, существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. Так, по данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-июля 2018 года составил 244,8 млрд долл. (+28,1%). В то же время товарный импорт составил 141,8 млрд долл. (+11,1%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 103 млрд долл. (+62,1%).

## Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно заметить, в июле темпы роста экспорта заметно ускорились, при этом темпы роста импорта в последние месяцы замедляются. Эти факторы заложили предпосылки для ускоренного роста положительного сальдо торгового баланса. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

## Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2018 г.

bf.arsagera.ru

Показатель	Млрд долл.	Январь-июль 2018 / Январь-июль 2017, %
	США	
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	<b>244,8</b>	<b>+28,1</b>
Топливо-энергетические товары	159,1	+31,7
Металлы и изделия из них, в т. ч.	26,2	+34,5
черные металлы	16,5	+37,1
цветные металлы	8,8	+30,1
Машины, оборудование и транспортные средства	14,0	+13,4
Продукция химической промышленности, в т. ч.	15,1	+14,6
калийные удобрения	1,0	-8,8
азотные удобрения	1,4	+9,6
Продовольственные товары и с/х сырье	13,2	+31,9
<b>Импорт, в т. ч.</b>	<b>141,8</b>	<b>+11,1</b>
Машины, оборудование, транспортные средства	63,5	+10,2
Продовольственные товары и с/х сырье	17,3	+7,6
Продукция химической промышленности	25,3	+15,1

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров увеличился по итогам января-июль 2018 года. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 31,7% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 34,5%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 14,6% на фоне роста экспорта **азотных удобрений** (+9,6%). Негативная динамика экспорта **калийных удобрений** замедлилась (-8,8%) после снижения на 11,7% по итогам I п/г 2018 г. Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **продукции химической промышленности** (+15,1%), а также **машин, оборудования и транспортных средств** (+10,2%). В то же время ввоз **продовольственных товаров и с/х сырья** показал рост на 7,6%.

		Январь-август		Январь-август	
Показатель	2017	2018	Изменение		
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	19,0	69,0	> в 3,6 раза		
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	9,7	26,5	> в 2,8 раза		
	<b>1.09.17</b>	<b>1.09.18</b>			
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	424,0	460,6	+8,6%		
	<b>1.07.17</b>	<b>1.07.18</b>			
Объем внешнего долга, млрд долл.	521,5	485,5	-7,9%		

Основным фактором укрепления счета текущих операций стал рост цен на основные товары российского экспорта при умеренном росте импорта, что привело к расширению профицита торгового баланса. При этом положительное сальдо текущего счета платежного баланса выступало источником накопления международных резервов страны и финансирования вывоза капитала преимущественно в форме уменьшения внешних обязательств.

#### Выводы:

- Реальный рост ВВП, согласно оценке МЭР, в августе составил 1%, а по итогам восьми месяцев 2018 года ВВП вырос на 1,6%;
- Промпроизводство в августе 2018 года в годовом выражении увеличилось на 2,7%, а по итогам января-августа 2018 года промышленность показала рост на 3,1%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-июле 2018 года составил 7,6 трлн руб. по сравнению с 5,6 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,9 п.п. до 31,8%;
- Банковский сектор в августе заработал 124 млрд руб. прибыли. По итогам восьми месяцев 2018 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 900,5 млрд руб. по сравнению с 997 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;
- Потребительская инфляция в сентябре 2018 года, по предварительным данным, составила 0,1%, при этом в годовом выражении на начало октября инфляция выросла до 3,3%;
- Среднее значение курса доллара США в сентябре 2018 года выросло до 67,7 руб. по сравнению с 66,1 руб. в августе, однако к концу месяца значение курса снизилось до 65,6 на фоне роста цен на нефть и приостановки покупок валюты на внутреннем рынке Минфином для пополнения международных резервов.
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-августа 2018 года выросло в 3,6 раза до 69 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос в 2,8 раза до 26,5 млрд долл.

## 4.2. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018–2020 годы<sup>2</sup>

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2018–2020 годы разработан в составе трёх основных вариантов развития: базового, консервативного и целевого.

Прогноз основан на предпосылке о постепенном замедлении мирового экономического роста с 3,2% в 2016 году до 2,8% к 2020 году, что обусловлено ожиданием замедления темпов экономического роста как в развитых, так и в развивающихся странах.

В развитых странах на уровне экономической активности будет сказываться с одной стороны – замедление потенциального роста (на фоне неблагоприятной демографической ситуации – старения населения и увеличения численности населения выше трудоспособного возраста), а с другой – исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста.

<sup>2</sup> Источник: <http://economy.gov.ru/>

Так, в США период посткризисного восстановления практически завершился: уровень безработицы снизился до уровней, наблюдавшихся в период до мирового финансового кризиса 2008–2009 годов, индикаторы инфляционного давления вплотную приблизились к целевому значению 2 процента. Описанная ситуация отражается на денежно-кредитной политике ФРС США, которая, по собственным оценкам, планирует повысить целевой уровень процентной ставки по федеральным фондам еще дважды до конца 2017 года. По оценке Минэкономразвития России, ужесточение денежно-кредитной политики ФРС США в текущем году может оказаться более существенным. Кроме того, в последующие три года денежно-кредитная политика в США будет направлена на нейтрализацию воздействия на инфляционные ожидания фискального стимула в случае его реализации. Таким образом, в базовом сценарии прогнозируется замедление темпов роста экономики США с 2,0% в текущем году до 1-1,5% в последующие три года.

В Еврозоне восстановительный рост сохранится в текущем и следующем годах, однако по мере приближения к полной занятости темпы роста замедлятся до 0,5% в 2019–2020 годах в силу действия структурных ограничений.

Значимый вклад в замедление мирового экономического роста внесёт охлаждение экономической активности в китайской экономике, что будет связано с необходимостью структурной перестройки из-за исчерпания инвестиционно-ориентированной модели роста в условиях значительного перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. По оценкам Минэкономразвития России, темпы роста ВВП Китая замедлятся с 6,6% в 2016 году до 5,5% к 2020 году.

Кроме того, Минэкономразвития России закладывает сохранение действия финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер на протяжении всего прогнозного периода.

Прогноз ситуации на рынке энергоносителей традиционно основан на консервативных предпосылках и базируется на имеющихся на момент разработки прогноза договорённостях. Таким образом, в текущем прогнозе социально-экономического развития ожидается завершение действия соглашения о заморозке добычи нефти в июне 2017 года. Возврат объёмов добычи ОПЕК к максимальным уровням после вероятного непродления соглашения о заморозке добычи ведущими производителями, сохранение коммерческих запасов нефти и нефтепродуктов в США на исторических максимумах, а также наращивание добычи американской сланцевой нефти станут причиной снижения цен на нефть марки «Юралс» до 40 долларов США за баррель к концу года.

Указанный уровень цен на нефть оценивается Минэкономразвития России как равновесный (обеспечивающий баланс спроса и предложения) и в дальнейшем прогнозируется сохранение цены на нефть марки «Юралс» на уровне 40 долларов США за баррель в ценах 2017 года.

При разработке целевого варианта развития российской экономики Минэкономразвития России исходил из аналогичных внешнеэкономических предпосылок. В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста, что в первую очередь будет связано с «жёсткой посадкой» экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов. В этих условиях, как ожидается, цена на нефть марки «Юралс» опустится до уровня 35 долларов США за баррель к концу года и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

Действие соглашения об ограничении добычи нефти в течение первого полугодия текущего года, по оценке Минэкономразвития России, ограничит объём добываемой нефти уровнем предыдущего года (549 миллионов тонн). В дальнейшем в прогноз закладывается объём добычи нефти на уровне 553 миллиона тонн в год в 2018–2020 годах. Одновременно прогнозируется снижение поставок нефти на внутренний рынок (с учётом обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины переработки) и рост экспорта нефти (с учётом привлекательности экспорта нефти, снижения первичной переработки нефти и увеличения глубины её переработки из-за принятого «налогового манёвра»). Аналогичные предпосылки заложены и в консервативный сценарий развития российской экономики.

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учётом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счёт внедрения новых передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удалённых регионах со сложными условиями. В результате объём добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 миллионов тонн в год в 2018–2020 годах.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во все три сценария прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с переходными положениями модифицированных бюджетных правил с фиксацией базовой цены нефти марки «Юралс» на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 года). Таким образом, сценарии прогноза предполагают взаимосвязку первичных расходов федерального бюджета с уровнем нефтегазовых доходов, рассчитанным при базовой цене на нефть.

Кроме того, реализация бюджетной политики в соответствии с переходными положениями «модифицированных бюджетных правил» предполагает осуществление Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объёме дополнительных нефтегазовых доходов федерального бюджета, полученных в результате превышения фактической ценой нефти марки «Юралс» уровня 40 долларов

США за баррель (в реальном выражении). По оценкам Минэкономразвития России, объем покупок иностранной валюты Минфином России составит в 2017 году около 13 миллиардов долларов США. В дальнейшем сальдо операций Минфина России прогнозируется нулевым при нахождении прогнозной цены на нефть марки «Уралс» на базовом уровне.

Проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты в объеме дополнительных нефтегазовых доходов в текущем году позволит в значительной степени нивелировать воздействие более высоких (по сравнению с базовым уровнем) цен на нефть на динамику обменного курса рубля. При этом Минэкономразвития России закладывает в базовый и целевой сценарии прогноза ослабление рубля (до 68,0 рубля за доллар к концу текущего года) по мере исчерпания разовых факторов начала года, действующих на курс рубля в сторону укрепления, «нормализации» потоков капитала в страны с формирующимися рынками и снижения цен на нефть до 40 долларов США за баррель. В дальнейшем при стабилизации условий торговли в базовом варианте прогноза ожидается стабилизация реального эффективного курса рубля и, соответственно, номинальное ослабление рубля темпами, определяемыми инфляционным дифференциалом с торговыми партнерами. В целевом варианте ожидается умеренное укрепление рубля в реальном выражении, обусловленное ростом дифференциала производительностей (эффект Балассы-Самуэльсона).

В консервативном варианте в 2017–2020 годах закладывается более существенное ослабление рубля при снижении цен на нефть до 35 долларов США за баррель к концу 2017 года и продолжении снижения цен на нефть в реальном выражении в течение 2018–2020 годов. В течение 2017 года тренд на ослабление рубля в результате снижения цен на нефть будет несколько смягчен продажами иностранной валюты Минфина России, в результате чего изменение валютных резервов в 2017 году в этом варианте прогноза будет нулевым. В последующие годы продажи валюты Минфином России не прогнозируются.

Во всех трёх сценариях экономического развития также предполагается продолжение реализации денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования, что предполагает стремление Банка России обеспечить нахождение инфляции вблизи целевого уровня 4%, а также приверженность принципам свободного курсообразования. «Заякоривание» инфляционных ожиданий экономических агентов на целевом уровне при одновременном снижении зависимости как реального, так и номинального обменного курса рубля от колебаний цен на нефть создадут возможности для постепенного снижения ключевой ставки Банком России и закрепления долгосрочных процентных ставок на низком уровне.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления, повышения инвестиционной активности частного сектора (в силу снижения издержек и высвобождения ресурсов), а также призвано стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров – выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок – на прогнозном горизонте.

В описанных внешнеэкономических и внутриэкономических условиях в базовом и целевом сценариях прогнозируется рост ВВП на уровне 2% в 2017 году. Этот рост будет носить восстановительный характер и затронет широкий спектр секторов экономики. Если в 2015–2016 годах положительные темпы роста выпуска наблюдались только в торгуемых секторах экономики, получивших конкурентные преимущества от ослабления рубля, то в 2017 году рост затронет и неторгуемые сектора благодаря восстановлению внутреннего спроса. Таким образом, будет наблюдаться конвергенция темпов роста в торгуемых и неторгуемых секторах.

По оценкам Минэкономразвития России, расходы домашних хозяйств на конечное потребление возрастут в текущем году на 1,6 процента. Это будет обусловлено положительной динамикой доходов населения в реальном выражении. Как ожидается, продолжится наметившийся в прошлом году рост реальной заработной платы (на 1,3% в 2017 году после 0,7% в 2016 году). Кроме того, поддержку доходам населения окажут и социальные трансферты – важную роль здесь сыграет единовременная выплата пенсионерам. Положительная динамика доходов населения наряду с ожидаемым оживлением потребительского кредитования окажет поддержку обороту розничной торговли (прогнозируется рост на 1,9% в 2017 году после снижения на 4,6% в 2016 году) и сектору услуг.

Одновременно в 2017 году ожидается повышение инвестиционной активности: снижение общего уровня экономической неопределённости в условиях значительного объема накопленных собственных ресурсов (рост прибыли в 2015 году составил 17,6%, в 2016 году – 17,3 процента). По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал вырастут на 2,0% в 2017 году. Восстановление инвестиционного спроса поддержит выпуск в инвестиционно-ориентированных отраслях (таких как производство машин и оборудования, производство транспортных средств, производство прочих неметаллических изделий).

В консервативном варианте прогноза ожидается, что темп роста ВВП не превысит 0,2% в 2017 году, однако все же останется положительным. Более низкие темпы экономического роста по сравнению с базовым и целевым сценариями будут обусловлены не только снижением доходов от экспортной деятельности, но и ухуд-

шением настроений экономических агентов и формированием дополнительного оттока капитала, что в первую очередь скажется на инвестиционной активности.

Что касается инфляционной динамики, то в базовом и целевом вариантах прогноза в 2017 году прогнозируется дальнейшее замедление годовых темпов инфляции с текущих значений (4,3% годовых в марте). Ожидается, что инфляция достигнет целевого уровня в мае-июне, а в декабре 2017 года составит 3,8 процента. Прогнозируемое снижение инфляции ниже цели обусловлено разовым фактором – масштабным укреплением рубля в начале 2017 года. В 2018–2020 годах инфляция прогнозируется на целевом уровне – как в базовом, так и в целевом сценарии.

В консервативном варианте прогноза на фоне более заметного ослабления рубля, с одной стороны, и более низких темпов экономического роста, с другой, прогнозируется, что инфляция в конце 2017 года составит 4,1%, в 2018 году – повысится до уровня 4,3% на конец года, а с 2019 года – закрепится на целевом уровне.

После завершения периода восстановительного экономического роста в базовом варианте прогноза ожидается снижение темпов роста ВВП до уровня, соответствующего потенциальным темпам экономического роста (около 1,5 процента). В консервативном варианте ожидается, что темп роста ВВП приблизится к указанному уровню в 2020 году.

Низкие темпы роста потенциального выпуска обусловлены существующими в российской экономике ограничениями на факторы производства, которые касаются как трудовых ресурсов в силу неблагоприятной демографической ситуации, так и капитальных ресурсов (в силу недостаточного для необходимой модернизации объема и качества инвестиций в основной капитал).

На устранение указанных ограничений для экономического роста направлены меры, разрабатываемые в рамках подготовки Комплексного плана действий Правительства РФ.

Таким образом, структурные меры, заложенные в целевой вариант прогноза, должны обеспечить:

- рост численности занятых в экономике (за счет повышения экономической активности населения, роста мобильности на рынке труда, снижения уровня структурной безработицы, роста продолжительности активной жизни);

- рост инвестиционной активности:

- с помощью создания предсказуемых условий ведения бизнеса на макро- и микроуровне;

- посредством улучшения делового климата, трансформации налоговой системы, системы поддержки экспорта;

- развития института проектного финансирования, обеспечивающего сопровождение проекта на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

- рост производительности труда (посредством реализации приоритетного проекта по повышению производительности труда, улучшения качества человеческого капитала через модернизацию системы образования и повышения квалификации).

Предлагаемый комплекс структурных мер должен обеспечить ускорение темпов экономического роста до 3,1% в 2020 году при существенном росте доли инвестиций в основной капитал, что позволит создать условия для устойчивого экономического роста в будущем.

### **4.3. Анализ рынка торговой недвижимости Москвы по итогам I квартала 2018 года**

#### **Объем предложения**

В I квартале экспонировалось 538 торговых объектов общей площадью 514 тыс. кв. м, из них 51 объект – внутри Садового Кольца и 487 – за его пределами.

За I квартал объем предложения торговых объектов в центре по количеству снизился на 16%, по общей площади – на 12%. Объем предложения торговых объектов за пределами центра по количеству вырос на 5% и на 13% по общей площади.

#### **Ценовые показатели**

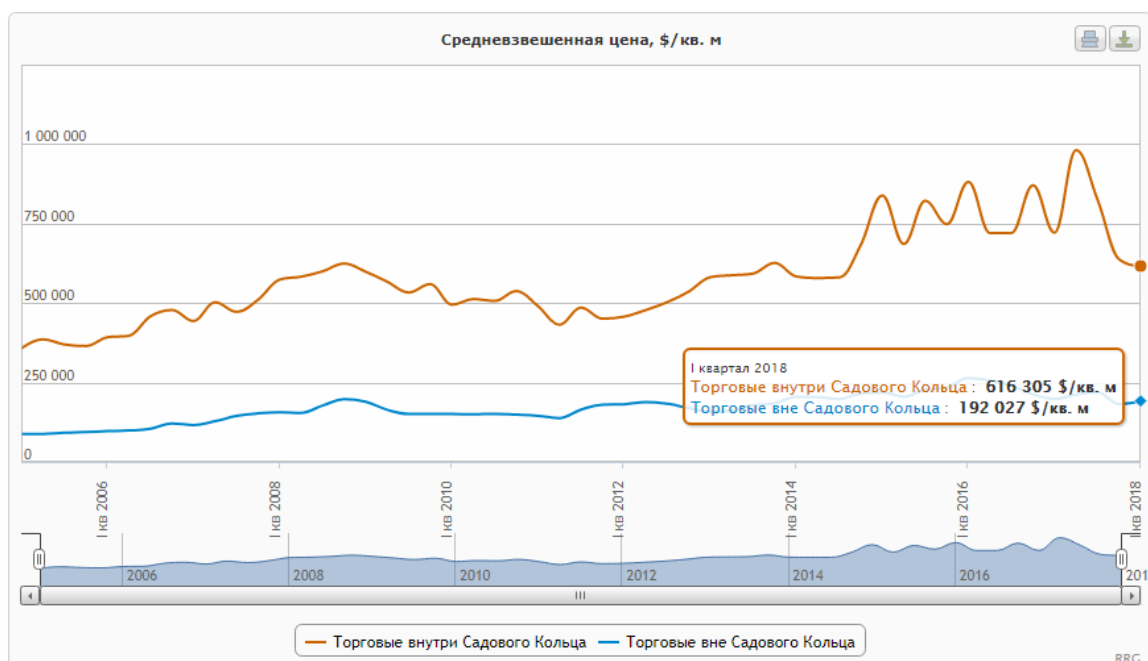
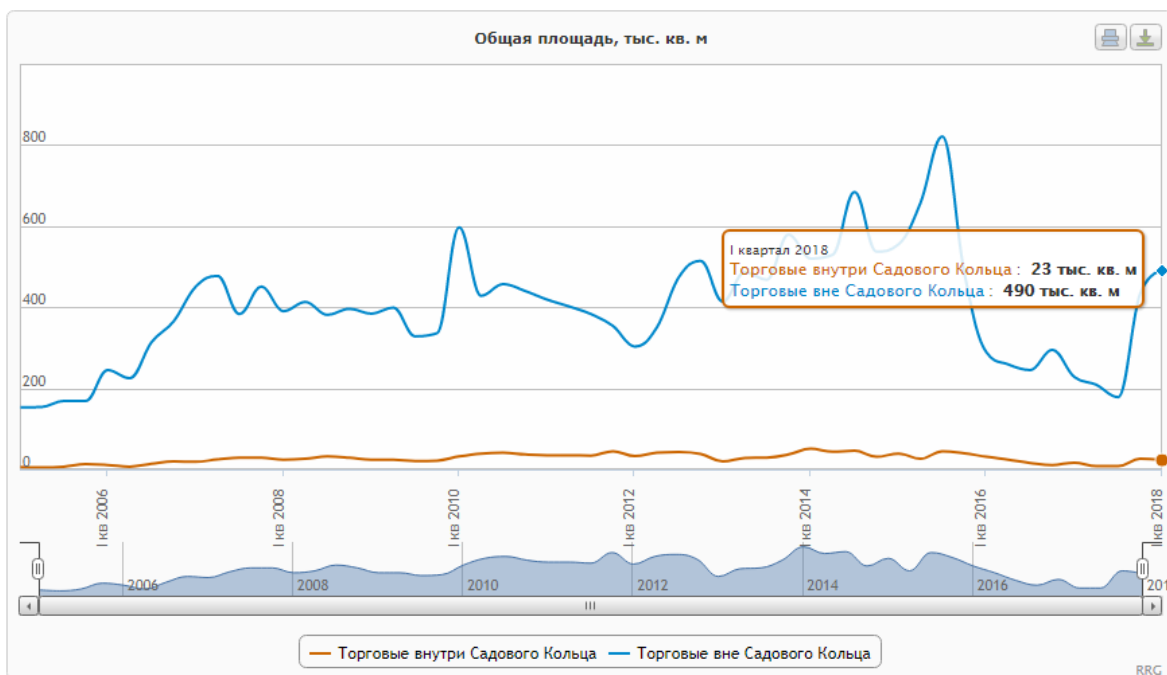
Средневзвешенная цена по торговым объектам в центре за I квартал 2018 г. снизилась на 3% и составила 616 305 руб./кв. м, что было обусловлено выходом на рынок дешевого объекта на 1-м Хвостовом пер. (2 357 кв. м, 431 252 руб./кв. м).

Средневзвешенная цена по торговым помещениям за пределами центра выросла на 6% до 192 207 руб./кв.м. Рост цены был связан с выходом на рынок в I квартале дорогого торгового объекта на Фестивальной ул. (36 000 кв.м, 361 100 руб./кв.м) .

Судя по динамике цен как за квартал, так и за год, спрос на помещения за пределами центра более высок.

### Графики показателей торговой недвижимости

#### Общая площадь



### Аренда

## Объем предложения

Объем предложения торговой недвижимости в I квартале по количеству вырос на 21%, а по общей площади - на 17%. Объем предложения за год вырос на 16% по количеству, а по общей площади - на 8%.

Всего в I квартале экспонировалось 1145 объектов площадью 344 тыс.кв.м, из них 71 объект - в центре и 1074 помещения – за его пределами.

Объем предложения по общей площади в I квартале вырос на 16% в центре и на 17% за его пределами.

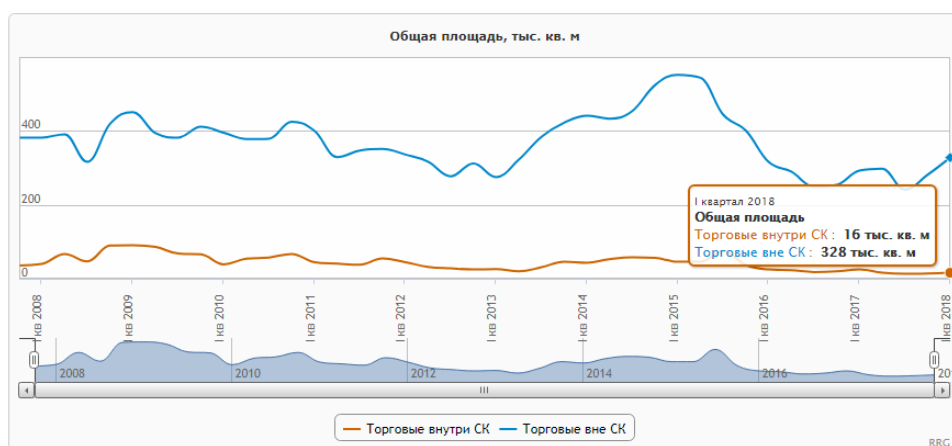
## Ценовые показатели

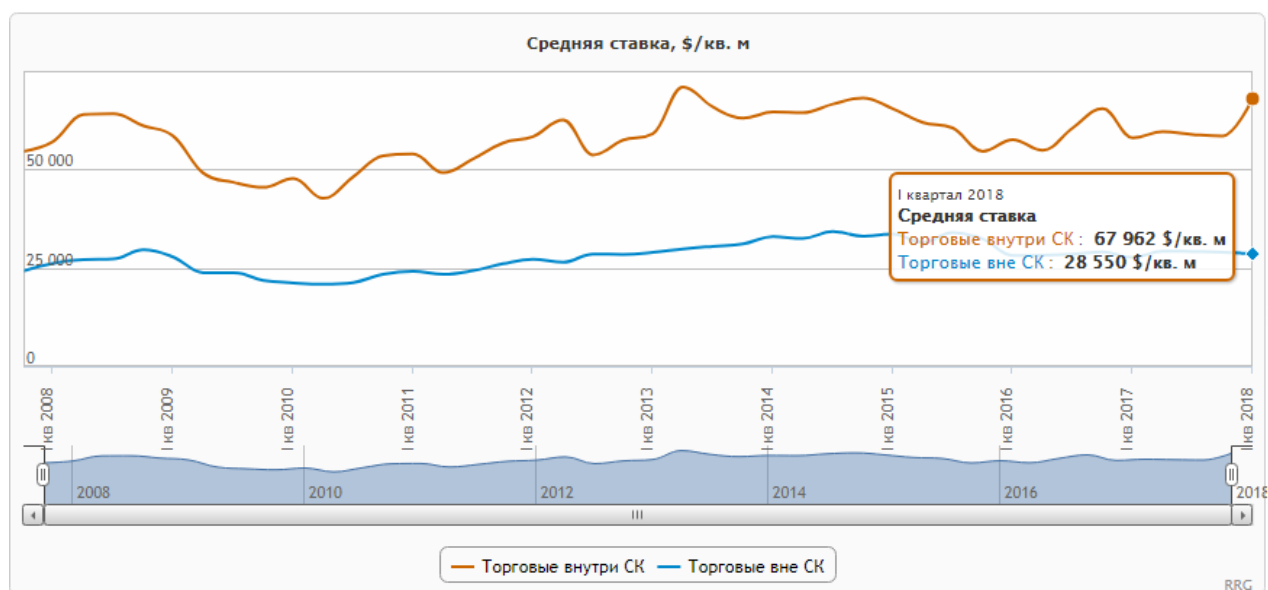
Средняя ставка аренды по торговым объектам внутри Садового Кольца в I кв. 2018 года выросла на 16% и составила 67 962 руб./кв.м/год. Средняя арендная ставка выросла за счет выхода на рынок таких дорогих объектов как: на ул. Арбат (333 кв.м, 118 900 руб./кв.м/год), Трубная ул. (109 кв.м, 120 900 руб./кв.м/год), ул. Сретенка (96 кв.м, 123 800 руб./кв.м/год), ул. Арбат (177 кв.м, 208 700 руб./кв.м/год), ул. Никольская (70 кв.м, 237 000 руб./кв.м/год),

Средняя ставка аренды по торговым объектам за пределами Садового Кольца снизилась на 2% и составила 28 550 руб./кв.м/год.

Судя по заметному росту ставок как за квартал, так и за год по объектам в центре, спрос на них выше, чем за пределами центра.

## Графики показателей торговой недвижимости





## 5. Методика определения справедливой стоимости и обоснование выбора подходов к оценке

В соответствии с МСФО (IAS) 13: «Оценка справедливой стоимости»

### 1. Цель: Настоящий стандарт МСФО (IAS) 13:

- дает определение справедливой стоимости;
- излагает в едином МСФО основу для оценки справедливой стоимости;
- требует раскрытия информации об оценках справедливой стоимости.

Настоящий стандарт дает определение *справедливой стоимости* как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. Цель оценки справедливой стоимости - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод 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.

### 2. Сфера применения

Настоящий стандарт применяется в том случае, когда какой-либо другой стандарт требует или позволяет использовать оценку справедливой стоимости или раскрытие информации об оценках справедливой стоимости (а также таких оценках, как справедливая стоимость



за вычетом расходов на продажу, основанных на справедливой стоимости или раскрытии информации о таких оценках).

### **3. Оценка**

Настоящий стандарт дает определение справедливой стоимости как цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

### **4. Подход к оценке справедливой стоимости**

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить 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. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

(а) конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

(b) в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием).

(с) основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок.

(d) метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

### **5. Исходное условие оценки нефинансовых активов**

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива, используемого в комбинации с другими активами как группа активов (при инсталляции или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес), влияние исходного условия оценки будет зависеть от конкретных обстоятельств.

### **6. Методы оценки**

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.

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.

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.

### **7. Исходные данные для методов оценки**

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

#### **8. *Исходные данные, основанные на ценах продавца и покупателя***

Если актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, имеет цену покупателя и цену продавца (например, исходные данные дилерского рынка), цена в пределах спреда по спросу и предложению, которая наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах, должна использоваться для оценки справедливой стоимости независимо от того, к какой категории такие исходные данные относятся в пределах иерархии справедливой стоимости (то есть к 1, 2 или 3 Уровню).

Настоящий стандарт не исключает использование среднерыночного ценообразования или иных соглашений о ценах, которые используются участниками рынка в качестве практического подручного средства для оценки справедливой стоимости в пределах спреда по спросу и предложению.

#### **9. *Иерархия справедливой стоимости***

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, настоящий стандарт 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).

В некоторых случаях исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть разделены на категории в пределах различных уровней иерархии справедливой стоимости. В таких случаях оценка справедливой стоимости полностью относится к тому же уровню иерархии справедливой стоимости, к которому относятся исходные данные наиболее низкого уровня, который является существенным для оценки в целом. Определение значимости конкретных исходных данных для оценки в целом требует применения суждения, учитывающего факторы, специфические для актива или обязательства. Корректировки, необходимые для получения оценок, основанных на справедливой стоимости, такие как расходы на продажу, при оценке справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу не должны учитываться при определении уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относится оценка справедливой стоимости.

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости. Например, оценка справедливой стоимости, полученная с использованием метода оценки по приведенной стоимости, может быть отнесена ко 2 Уровню или 3 Уровню в зависимости от исходных данных, которые являются значимыми для оценки в целом, и уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости.

Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- (a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- (b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- (c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
  - ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
  - подразумеваемая волатильность; и
  - кредитные спреды.
- (d) подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- (a) состояние или местонахождение актива;
- (b) степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством (включая те факторы, которые описаны в пункте 39); и
- (c) объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство.

#### **10. Последовательность проведения оценки справедливой стоимости**

Оценка справедливой стоимости включала следующие этапы:

1. *Сбор документов об объекте оценки:*
2. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.
5. *Проведение анализа оцениваемого имущества и его описание.*
6. *Применение оценочных процедур:* для оценки справедливой стоимости были проанализированы три подхода (затратный, сравнительный, доходный) и классификация имущества и по факту анализа были применены соответствующие методы в составе подходов для определения справедливой стоимости оцениваемого имущества.
7. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методам в составе подходов и сделан вывод относительно итоговой величины справедливой стоимости.
8. *Оформление письменного отчета.*

При формировании обоснованного вывода о справедливой стоимости оцениваемых объектов, как правило, используют 3 подхода к оценке, отражающие различные аспекты понятия «стоимость».

*Затратный* подход исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обошлось бы возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

*Рыночный* подход. Рыночный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом существенных параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рынка недвижимости, и наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Основой *доходного* подхода является предположение о том, что инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов и других выгод и преимуществ, вытекающих прямым или косвенным образом из владения объектом оценки.

Определение рыночной стоимости **Объекта оценки** включает следующие этапы:

1. Оценка стоимости **Объекта** в рамках затратного подхода.
2. Оценка стоимости **Объекта** в рамках рыночного подхода.
3. Оценка стоимости **Объекта** в рамках доходного подхода.
4. Согласование результатов, полученных с помощью затратного, рыночного и доходного подходов, и вывод итогового значения рыночной стоимости **Объекта оценки**.

При формировании обоснованного вывода о справедливой стоимости оцениваемых объектов «*Стандарты оценки*» обязывают Оценщика использовать все 3 подхода к оценке или дать обоснованный отказ от использования какого-либо подхода.

*В данном отчете Оценщик при оценке объекта № 2 - нежилого здания применил все три подхода к оценке.*

*При оценке объекта № 1 (нежилые помещения) затратный подход не использовался, т.к. Объект является частью здания, а данный подход предполагает оценку здания в целом. Применение методик, рассчитанных на оценку полной восстановительной стоимости всего здания, приводит к некорректным результатам, поскольку невозможно точное определение доли объектов в сметной стоимости всего здания. Оценщик применил рыночный и доходный подходы, т.к. на рынке представлено к продаже достаточно большое количество аналогичных объектов и данные объекты приобретаются для извлечения дохода.*

## **6. Оценка Объекта 2 затратным подходом**

Оценка Объекта с т.з. затрат на его создание, в соответствии с п.24г ФСО-7, в общем случае производится 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;

### **6.1. Расчет стоимости земельного участка как свободного**

Рыночная стоимость участка как свободного обычно определяется методом сравнения. Однако аналогов свободных участков в районе Объекта 2 оценщик не обнаружил.

Поэтому в настоящем Отчёте проведена оценка стоимости права аренды на земельный участок. В соответствии со ст.35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник. В случае перехода права собственности на здание, стро-

ение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком. Учитывая тот факт, что в настоящее время в городе Москве отсутствует частная собственность на земельные участки, оценке подлежат права долгосрочной аренды земельного участка, приходящегося на объект. Стоимость прав долгосрочной аренды определялась на основе средних размеров платы за право долгосрочной аренды (49 лет) земельного участка, не предназначенного для осуществления нового строительства (реконструкции), указанных в Постановлении Правительства Москвы от 27.07.2004 №522-ПП "О порядке проведения оценок стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории города Москвы, и утверждении методики расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка" (с изменениями от 15 марта 2005 г.) по формуле:

$$C_{уч} = S_{уч} \times C_{ср.п.} \times K_{ср.а.} \times K_{п.},$$

где  $C_{уч}$  - размер платы за право аренды земельного участка;

$S_{уч}$  - площадь земельного участка (га);

$C_{ср.п.}$  - средний размер платы (в руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне;

$K_{ср.а.}$  - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет (таблица 1 приложения 2 вышеназванного Постановления);

$K_{п.}$  - безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации производственно-складских объектов. Для производственных и производственно-складских объектов данный коэффициент равен 0,8. В остальных случаях 1,0. Результаты расчёта рыночной стоимости права аренды земельного участка представлены в таблице 7.2.

Таблица 7.2 - Расчет стоимости права аренды земельного участка

№ п/п	Показатель	Величина
1	Площадь земельного участка, га	0.063
2	Средний размер платы за право аренды в 28 зоне, Ср.п., руб./га (2005 год)	12 500 000
	Коэффициент инфляции с 2005 на 2018 г.	2,9646
3	Коэффициент корректировки при сроке аренды менее 49 лет ( $K_{ср.а.}$ )	1
4	Безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право аренды для эксплуатации производственно-складских объектов ( $K_{п.}$ ). Для производственных и производственно-складских объектов $K_{п.}=0,8$ . В остальных случаях $K_{п.}=1,0$ .	1
5	Стоимость права аренды земельного участка С, руб.	<b>2 334 624</b>

Таким образом, стоимость права аренды земельного участка составляет **2 334 624 руб. без НДС.**

## 6.2. Расчет полной восстановительной стоимости здания

Под *полной восстановительной стоимостью* здания или сооружения понимается либо стоимость воспроизводства в современных (на дату оценки) условиях и текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), либо стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном и конкурентном рынке нового объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам.

При оценке в рамках затратного подхода использовался метод, основанный на применении укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) на 1 куб. м общего объема здания данного типа или 1 пог. метра линейных сооружений.

Метод расчета по УПВС исходит из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства основных фондов: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т.п., транспортных тарифов и т.д.

Полная восстановительная стоимость зданий и сооружений ( без учета НДС) рассчитывалась по формуле:

$$C_{восст.} = C_{ед.1969} \times K_{терр.} \times K_{уточ.} \times I_{1969-84} \times I_{1984-2014} \times V \times K_{дев.}$$

где:  $C_{ед.1969}$  – стоимость строительства 1 строительной единицы аналогичного здания/сооружения по данным Сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений в ценах 1969 г., сб.33, т.13а, **32,10 руб./куб.м**;

$K_{терр.}$  – территориальный коэффициент (для Москвы – I территориальный пояс, II климатический район): **1,00**;

$K_{уточ.}$  – коэффициент, учитывающий отличие конструктивных особенностей аналога от оцениваемого здания/сооружения (поправка на группу капитальности), **0,8**;

$I_{1969-84}$  – пересчет стоимости строительства здания в цены 1984 г. в соответствии с постановлением Государственного комитета по делам строительства от 11.05.1983 №94 «*Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей*»: **1,16**;

$I_{1984-2014}$  – коэффициент пересчета сметной стоимости строительства из уровня цен 1984 года на дату оценки, по данным справочника фирмы КО-ИНВЕСТ «*Индексы цен в строительстве*», № 105 (табл.2.2.1 для Москвы на III кв. 2018 года для КС-1, с учетом прогноза сметных цен на дату оценки по п.2.6а, **194,828**;

$V$  – строительный объем зданий, куб.м, рассчитанный в соответствии с СНиП 81-01-94, Прил. Е «*Правила определения строительного объема зданий*» или протяженность сооружений, **2 966,6 мЗ**;

$K_{дев.}$  – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера : **1,5**.

Укрупненные показатели учитывают полную восстановительную стоимость зданий, сооружений и передаточных устройств, в т.ч.: накладные расходы и плановые накопления; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; прочие затраты, за вычетом возвратных сумм, как то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывоз мусора, затраты по применению прогрессивно-премиальной системы оплаты труда строительно-монтажных рабочих и организационному набору рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др.

В полной восстановительной стоимости учтены также затраты на непредвиденные расходы.

Укрупненные показатели включают восстановительную стоимость всех общестроительных и специальных строительных работ, в т.ч.: санитарно-технических устройств (центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация и их вводы в здание, мусоропровод и другие виды благоустройства), электрических и слаботочных устройств – освещение, лифт, радио, телефон, телевидение, а также газоснабжение.

#### Прибыль девелопера.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и взявшего на себя риск, связанный со строительством.

Прибыль девелопера отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. Последний на российском рынке достаточно высок.

На московском и подмосковном рынках недвижимости этот вид бизнеса уже сформировался. По данным консультативной фирмы «КО ИНВЕСТ» в Москве и области насчитывается около 80 фирм, которых можно отнести к девелоперским. Требуемый уровень дохода для таких фирм зависит от многих факторов:

- функциональной принадлежности объекта недвижимости,
- места расположения земельного участка,
- возможности индустриализации процесса строительства и т.п..

Информация о прибыли девелопера в настоящее время является весьма закрытой по известным причинам. Анализ затрат на строительство культурно-развлекательных центров, цены предложений и цены сделок по продаже объектов, расположенных в центральных районах столицы говорит о высоком уровне прибыли застройщика, которая достигает 50-70%, а неофициальная информация от девелоперских и риэлтерских компаний подтверждает этот уровень. Для данной оценки принят уровень прибыли в размере 50%

Расчет полной восстановительной стоимости приведен в таблице Б1 Приложения Б.

Стоимость Здания Объекта 1, определенная Затратным подходом, составила **25 825 796 руб.**

### **6.3. Расчет износа здания**

При определении физического износа зданий Оценщик воспользовался износом, подсчитанным с использованием Ведомственных строительных норм ВСН 53-86 (р) «*Правила оценки физического износа жилых зданий*» (Таблица Б2 Приложение Б) и приведенным в Технических паспортах на здания. Физический износ ***Ифиз*** составил **14,5%**.

Однако кроме расчета физического износа методология оценки предполагает определение функционального и внешнего (экономического) износа. **Объекты**, по нашему мнению, способны в полной мере обеспечить экономическую полезность по сравнению с новыми зданиями, созданными для промышленных целей. Данное предположение основано на изучении таких технических параметров как размер, срок службы и т. д. Поэтому величина функционального износа ***Ифунк*** принята равной 0%.

Внешняя экономическая среда не оказывает на **Объект оценки** сколько-нибудь серьезное влияние вследствие его достаточно выгодного местоположения. Иначе говоря, внешний износ ***Ивнеш*** принят равным 0 %.

Накопленный износ ***И*** Объекта определяется по формуле



$$I = 100\% \times [1 - (1 - I_{\text{физ}}/100\%) \times (1 - I_{\text{функ}}/100\%) \times (1 - I_{\text{внеш}}/100\%)]$$

и составил

$$I = 100\% \times [1 - (1 - 14\%/100\%) \times (1 - 0\%/100\%) \times (1 - 0\%/100\%)] = 14,5\%$$

#### 6.4. Расчет остаточной стоимости здания

На основании проведенных расчетов полной восстановительной стоимости и величины износа помещений определяют их остаточную стоимость по формуле:

$$C_{\text{ост}} = C_{\text{восст}} \times (1 - I/100\%) \text{ где:}$$

- $C_{\text{ост}}$  – остаточная стоимость замещения помещения (здания);
- $C_{\text{восст}}$  – полная восстановительная стоимость помещения (здания);
- $I$  - накопленный износ.

Результаты расчетов представлены в таблице 7.1.

Таблица 7.1

№ п/п	Наименование Объекта 2	Полная восстановительная стоимость $C_{\text{восст}}$ , руб.	Накопленный износ $I$ , %	Остаточная стоимость $C_{\text{ост}}$ , руб.
1	Нежилое здание	25 825 796	14,5%	22 081 056
	<b>Итого:</b>			<b>22 081 056</b>

#### 6.5. Расчет стоимости Объекта 2

На основании проведенных расчетов остаточной стоимости зданий и стоимости прав аренды участка земли, определяем стоимость **Объекта 2** в рамках *затратного* подхода, которая на дату оценки составляет **24 415 680 руб. без НДС**, в т.ч. :

№ п/п	Наименование Объекта 2	Стоимость здания, руб.	Стоимость прав аренды земельного участка, руб.	Стоимость объекта без НДС, руб.
1	Нежилое здание	22 081 056	2 334 624	24 415 680
	<b>Итого:</b>			<b>24 415 680</b>

## 7. Оценка Объекта рыночным подходом

Рыночный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты–аналоги затем корректируются с учетом существенных параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемой собственности.

Рыночный подход учитывает:

- спрос и предложение (цены на имущество устанавливаются в процессе переговоров между покупателями и продавцами на рынке – покупатели представляют на рынке сторону «спрос», а продавцы – «предложение»; если спрос на определенный вид имущества велик, то цены имеют тенденцию к повышению, если спрос низок, то цены снижаются);
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия, или баланса на рынке, однако точка равновесия обычно недостижима, потому что спрос и предложение постоянно изменяются: рост населения, изменение финансовых возможностей, вкусов потребителей и их предпочтений, точно также на предложение влияет наличие на рынке дополнительных товаров);
- замещение (замещение означает, что стоимость объекта, которому на рынке может быть найдена замена, стремится к стоимости приобретения равного по свойствам объекта–заменителя);
- внешние факторы (положительные и отрицательные, напрямую влияют на стоимость; так как недвижимость по своей природе закреплена на одном месте, внешние факторы становятся первостепенными при анализе стоимости).

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

Земельные участки могут быть оценены методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения).
2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
5. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную (справедливую) стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами данного сегмента рынка.

Наиболее важными факторами стоимости, при оценке земельных участков, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

### Последовательность и измерение корректировок

Первые четыре корректировки всегда осуществляются в следующем порядке: после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). При этом необходимо соблюдать указанную очередность первых четырех элементов сравнения. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Допустимы корректировки,

как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

### 1. Переданные права собственности на недвижимость

Данный элемент сравнения не случайно поставлен первым в представленном выше перечне элементов сравнения. Дело в том, что юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи.

Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком и т. п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В самом общем виде можно сформулировать следующее положение определения рыночной стоимости дополнительных прав собственности на объект недвижимости, исходя из предпосылки предельно высокого ее уровня при абсолютной собственности: **разницу между ценами продаж объектов недвижимости, идентичных по всем элементам сравнения, но различающихся по правам собственности на земельный участок, можно интерпретировать как рыночную стоимость дополнительных прав собственности.**

Если оцениваемый объект недвижимости имеет полное право собственности, а сравнимый объект – ограниченное право, то необходимо провести положительную корректировку цены продажи сравнимого объекта на величину, соответствующую рыночной стоимости дополнительных прав собственности. И наоборот, возможна отрицательная корректировка цены продажи сравнимого объекта, если оцениваемый объект недвижимости имеет ограниченное право собственности, а сравнимый – полное.

### 2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т. п.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчетов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант финансовых расчетов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

### **3. Условия продажи (чистота сделки)**

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т. п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Определение величины корректировки по данному элементу сравнения – достаточно сложная процедура, учитывая трудности с выявлением самих мотиваций приобретения недвижимости. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения.

### **4. Динамика сделок на рынке (дата продажи)**

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости является существенным. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой продажи.

### **5. Местоположение**

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, поселков) – это транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д. Таким образом, при корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

### **6. Физические характеристики**

Если предыдущий элемент сравнения определяет влияние на стоимость объекта недвижимости внешних факторов, связанных с местом его расположения, физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость) самого объекта недвижимости. Перечень этих характеристик разнообразен.

Конкретизация его проводится исходя из наиболее значимых физических характеристик для рассматриваемого объекта недвижимости с позиции их влияния на его стоимость, например: возраст и состояние здания или сооружения, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка, архитектура и дизайнерское оформление здания или сооружения и т. д.

## 7. Экономические характеристики

Этот элемент сравнения используется для оценки объектов недвижимости доходного типа. К экономическим характеристикам относят те, которые влияют на основные результаты использования доходной недвижимости: условия и сроки аренды, примененные скидки к арендной плате и коэффициенты капитализации или дисконтирования для исчисления арендного дохода и т. д. При этом здесь необходимо исключить возможность повторения проведенных корректировок на предыдущем этапе по элементам сравнения: «переданные права собственности на недвижимость», «условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости» и «динамика сделок на рынке».

## 8. Отклонения от целевого использования

После выбора перечня сравнимых объектов одноцелевого использования необходимо провести корректировки по тем сравнимым объектам недвижимости, по которым имеются какие-либо отклонения от целевого использования. В этой связи и необходимо провести соответствующую корректировку цен продаж сравнимых объектов, имеющих отклонение от основного целевого использования.

## 9. Наличие движимого имущества

Согласно определению категории «недвижимость» необходимо проанализировать сделки купли-продажи сравнимых объектов на предмет исключения из цены продажи сравниваемого объекта стоимости движимого имущества.

Расчет стоимости **Объектов 1-2** (нежилые помещения) сравнительным подходом представлен в Приложении В к настоящему Отчету.

Данных о рынке продаж по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми приведены в Приложении Г. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

**Таким образом, стоимость Объектов 1 и 2, определенная в рамках рыночного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:**

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Общая площадь объекта, кв.м.	Стоимость объекта, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Обручева, 55,	1146,3	76 124 813
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Коломенская, 7, стр. 2	423,8	28 970 768

## 8. Оценка Объекта доходным подходом

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированных потоков денежных средств (ПДС). Причем, метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования ПДС более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая, что в нашем случае необходимо проведение ремонтных мероприятий, т.е. учитывая отсутствие доходов в первое время (в период ремонта, раскрутки объекта, поиска клиентуры и заключения договоров аренды), в рамках настоящего Отчета используется *Метод дисконтирования ПДС*.

Нами принимается ряд следующих допущений и ограничений:

1. До сдачи **Объекта** в аренду мы рассуждаем с точки зрения потенциального покупателя.
2. Точкой отсчета» принимается эффективная дата оценки, т.е. 27 декабря 2018 года.
3. После покупки **Объекта** мы планируем мелкий ремонт помещений под конкретных арендаторов.
4. Предполагаем, что ремонтно-строительная и монтажная организации за работы по ремонту помещений и монтаж оборудования запросят полную предоплату.
5. **Объект** используется в качестве офисных помещений.
6. На проведение ремонта **Объекта** необходим 1 месяц.
7. Период раскрутки и выход на рентабельную работу – 1 месяца (после окончания ремонта).
8. **Объект** выходит на проектную рентабельность через 2 месяца от «точки отсчета» и работает 3 года с шагом 1 год.
9. Периоды считаем от «точки отсчета»:
  - 1-й период – текущий ремонт **Объекта**;
  - 2-й период – экспозиция и оформление документации;
  - 3-5 периоды – периоды стабилизации доходов;
  - 6-й период – постпрогнозный период.
10. Дисконтирование доходов и расходов, за исключением затрат на ремонт, производится на середину каждого периода. Затраты на ремонт, ввиду их полной предоплаты (см. п. 4), не дисконтируются.
11. Стоимость реверсии капитализируется на начало 6-го периода, с последующим дисконтированием на дату оценки.

### 8.1. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложения капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Данный коэффициент определяется нами с использованием метода кумулятивного построения, и состоит из следующих элементов:

1. Безрисковая ставка дохода.
2. Премия за риск.
3. Премия за низкую ликвидность недвижимости.
4. Премия за инвестиционный менеджмент.

### 1. Определение безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки была выбрана ставка бескупонной доходности государственных облигаций со сроком погашения 5 лет. На 26.12.2018 г. по данным сайта ЦБ РФ она составляет 8,58%<sup>26</sup> годовых. Принимаем 8,6%.

<sup>26</sup> www.cbr.ru

### 2. Определение премии за риск

Размер поправки определяется как размер страховых отчислений за полную страховку недвижимости в страховых компаниях высшей категории надежности плюс 30% за риск невыплат страховки или выплаты ее не в полном объеме. По ставкам страховой компании «Ингосстрах» для подобных объектов размер страховых отчислений (чрезвычайные ситуации) составляет 1%. Риск =  $1 + (0,3 \times 1) = 1,3\%$ .

### 3. Премия за низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность недвижимости связана с длительным периодом экспозиции при поиске арендатора, продаже и поиске нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора. Исходя из сложившейся средней продолжительности срока экспозиции для аналогичных объектов 4-6 месяцев, премия за низкую ликвидность принимается нами в размере **2,0%**.

### 4. Премия за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент в нашем случае оценивается как несложный. Премия за него оценивается нами в размере **1%**.

Таким образом, ставка дисконтирования на дату оценки составляет:

$$8,6\% + 1,3\% + 2,0\% + 1\% = 12,9\%.$$

Пересчет номинальной ставки дисконтирования в реальную производится по следующей формуле:

$$R_p = (R_n - J_{инф}) / (1 + J_{инф}),$$

где  $R_p$  – реальная ставка дисконтирования,

$R_n$  – номинальная,

$J_{инф}$  – годовые темпы прироста инфляции.

Для определения среднегодового темпа прироста инфляции Оценщик использовал данные МЭР (прогнозный уровень инфляции на 2018 год составляет 3,8% (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/20160216>) и прогнозные темпы инфляции на 2018, 2019, 2020 гг. на уровне 2% соответственно по прогнозам МЭР и ВБ (см. гл. 11.1, 11.2). Среднегодовой темп прироста инфляции составляет 2,5%.

Таким образом, реальная ставка дисконтирования, рассчитанная методом кумулятивного построения, составляет округленно:

$$10,13\% = (12,9\% - 2,5\%) / (1 + 2,5\%).$$

## 8.2. Анализ доходов и расходов

### 1. Доходы

1. Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход от недвижимости при 100% занятости без учета потерь и расходов.
2. Действительный (эффективный) валовой доход (ДВД) – ПВД за вычетом скидки на возможный простой и недополучение платежей (в рамках настоящего Отчета нами принято равномерное уменьшение скидки на заполняемость и неуплаты с 15% до 5% с ежегодным шагом -5%).
3. Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД) – ДВД за вычетом операционных расходов.
4. Поток денежных средств после уплаты налогов – сумма денежных средств, которую ежегодно получает собственник после вычета всех денежных выплат.
5. Реверсия – прогнозируемая стоимость **Объекта** в конце периода владения (постпрогнозный VI период) в абсолютном относительно первоначальной стоимости выражении и пересчитанная в текущую стоимость посредством капитализации.

### 2. Расходы

Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования здания и его воспроизводства называются *операционными расходами*, которые делятся на:

- затраты, приходящиеся на «первый период»;
- условно-постоянные расходы;
- непредвиденные расходы;
- налоговые выплаты.

#### 1. Расчет затрат, приходящихся на «первый период»

##### A. Затраты на реконструкцию и улучшения

Затраты на мелкий ремонт определяем как затраты на устранение устранимого износа **Объекта**. В нашем случае такие затраты будут представлены стоимостью ремонта помещений. С учетом проведенных исследований рынка ремонтных услуг в Москве, а также принятая во внимание техническое состояние **Объекта** (см. Раздел 6.2 настоящего Отчета), данные затраты оцениваются нами в размере 500 руб./ кв.м.

##### Затраты на рекламу и маркетинг в период раскрутки **Объекта** на рынке

Размещение рекламы мы предполагаем в Интернете и наиболее распространенных изданиях.

Затраты на маркетинг объекта принимаем из расчета **20 000 руб. / месяц (включая НДС)**.

##### B. Затраты на содержание

Общие затраты на содержание **Объектов** в 2014 году представлена в п.3.2 настоящего отчета. Исходя из анализа экономической ситуации в стране и, в частности, динамики инфляционных процессов, принимаем ежегодное увеличение затрат на содержание в размере **10%**.

#### 2. Расчет условно-постоянных расходов

В рамках данного Отчета условно-постоянные расходы состоят из 3 компонентов:



- А. Арендная плата за землю.
- Б. Налог на имущество (**2,2%** от остаточной стоимости **Объекта** в год).
- В. Страховые отчисления (**1%** от остаточной стоимости **Объекта** в год).

А. Арендная плата за землю

Арендная плата за землю по Объектам в 2014 году представлена в п.3.2 настоящего отчета.

Б. Налог на имущество

Налог на имущество составляет **2,2%** в год от остаточной балансовой стоимости **Объекта**.

В. Страхование имущества

Страховой взнос равняется **1%** от остаточной балансовой стоимости **Объекта**:

### 3. *Налоговые выплаты*

- 1. НДС составляет **18%**.
- 2. Налог на прибыль составляет **20%** – начисляется от чистого операционного дохода.

### 4. *Расчет непредвиденных расходов*

По результатам опросов пользователей ряда подобных объектов в регионе, имеют место т.н. несанкционированные или непредвиденные расходы в объеме 5-8% от размера прибыли. Учитывая специфику функционального использования помещений **Объекта оценки**, в расчетах принимаем **5%**.

## 8.3. Расчет текущей стоимости Объекта

Расчетная формула для определения текущей стоимости **Объекта оценки** имеет следующий вид:

$$PV = -I - I_1 \times V_1 - I_2 \times V_2 + CF_3 \times V_3 + CF_4 \times V_4 + CF_5 \times V_5 + CF_6 \times V_6 / R ,$$

где:

- $PV$  – настоящая стоимость объектов недвижимости;
- $I$  – расходы на реконструкцию;
- $I_1$  – расходы за 1-ый период;
- $I_2$  – расходы за 2-ой период;
- $CF_i$  – поток доходов за соответствующий период;
- $V_i$  – дисконтный множитель  $i$ -го периода;
- $R$  – коэффициент капитализации.

$R = \text{Ставка дисконтирования} + 1 / \text{Оставшийся срок службы здания}$   
 $CF_6 \times V_6 / R$  – реверсия.

Арендные ставки для Объектов 1 и 2, определенные путем сравнительного анализа цен предложений сайта <https://www.cian.ru>, составляют **10 380-16 728 руб. за 1 кв.м в год без НДС** (Приложение Д, п. Д.1.2 и Д.2.2). С учетом проведенных исследований рынка аренды в Москве, а также принимая во внимание размеры и техническое состояние **Объектов** (см. Раздел 3.2 настоящего Отчета), данные затраты оцениваются нами в размере **14 600 и 12 500 руб./ кв.м в год** соответственно.

В последние годы, по данным агентств недвижимости, арендные ставки росли в среднем на 10-15% в год. Принимаем прогнозируемое годовое увеличение доходов в размере 10%.

Расчет стоимости **Объектов** доходным подходом представлены в Приложении Г к настоящему Отчету).

Таким образом, стоимость **Объектов 1-2**, определенная в рамках *доходного* подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Общая площадь объекта, кв.м.	Стоимость объекта, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Обручева, 55,	1146,3	<b>77 280 712</b>
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Коломенская , 7, стр. 2	423,8	<b>28 116 792</b>

## 9. Согласование результатов и вывод итоговой величины стоимости Объекта

Итоговая величина стоимости **Объекта оценки** получается путем расчета средневзвешенной величины результатов, полученных использованными подходами по формуле

$$C = C_z * K_z + C_c * K_c + C_d * K_d ,$$

где  $C_z, C_c, C_d$  – стоимость, определенная соответственно затратным, рыночным и доходным подходом,

$K_z, K_c, K_d$  – весовые коэффициенты, присвоенные соответственно затратному, рыночному и доходному подходам, при этом должно выполняться условие

$$K_z + K_c + K_d = 1.$$

Данная процедура носит название согласования результатов.

При согласовании результатов нами были учтены факторы, влияющие на достоверность результатов, полученных каждым из использованных подходов. В их числе учитывались обширность и достоверность исходных данных, возможность результата каждого подхода учитывать те или иные ценообразующие факторы и т.д.

При итоговом взвешивании по **Объекту 1** рыночному подходу был присвоен коэффициент  $K_c = 0,6$ , как наиболее достоверному, подобные объекты достаточно широко представлены на рынке. Доходному подходу был присвоен коэффициент  $K_d = 0,4$ , так как он достаточно достоверно показывают, какая отдача будет получена от объекта оценки при его использовании по целевому назначению. Затратный подход при определении рыночной стоимости данных объектов не применялся, т.е.  $K_z = 0,00$ .

При итоговом взвешивании по **Объекту 2** рыночному подходу был присвоен коэффициент  $K_c = 0,5$ , как наиболее достоверному, подобные объекты достаточно широко представлены на рынке. Доходному подходу был присвоен коэффициент  $K_d = 0,4$ , так как он достаточно достоверно показывают, какая отдача будет получена от объекта оценки при его использовании по целевому назначению. Затратный подход при определении рыночной стоимости данного вида объектов, на наш взгляд, обладает низкой степенью достоверности. Поэтому ему был присвоен коэффициент  $K_z = 0,10$ .  
Результаты расчета представлены в таблице 10.1.

Таблица 10.1. Расчет итоговой величины справедливой стоимости Объектов

№ п/п	Наименование Объекта	Стоимость затратным подходом $C_z$ , руб.	Стоимость рыночным подходом $C_r$ , руб.	Стоимость доходным подходом $C_d$ , руб.	Согласованная стоимость $C$ , руб.
1	Нежилое помещение	не применялся	76 124 813	77 280 712	76 587 173
2	Нежилое здание	24 415 680	28 970 768	28 116 792	28 173 669
	Итого:				104 760 842

## 10. Условия, допущения и ограничения

### 1. Общие условия

Настоящий документ является Отчетом об оценке рыночной стоимости **Объекта оценки** для цели принятия собственником управленческих решений.

На основании договоренностей, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, иначе как за подписью обеих Сторон.

### 2. Общая цель Отчета

Отчет достоверен только для указанных в его тексте целей. Подразумевается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.

### 3. Ограничения

Перед оценщиком не ставилась задача, и он не проводил как часть оценки стоимости специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности, строительно-техническую, технологическую, санитарно-экологическую и эпидемиологическую экспертизы, а также инвентаризацию.

### 4. Конфиденциальность

Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении информации, представленной Заказчиком.

Без письменного согласия Оценщика настоящий Отчет не должен распространяться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано в настоящем Отчете.

Существует взаимопонимание и согласие между Оценщиком и Заказчиком относительно факта права собственности Оценщика на все полученные в ходе работ над Отчетом продукты.

### 5. Ответственность

По настоящему проекту работа соответствует признанным профессиональным стандартам, привлеченный для выполнения работы персонал соответствует существующим требованиям.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость **Объекта оценки**. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

В своих действиях Оценщик выступает как независимый исполнитель, размер вознаграждения которого не связан с выводами о стоимости **Объекта оценки**.

### 6. Последующие работы

Исходя из положений настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, или дачи показаний, или присутствия на судебных разбирательствах

относительно имущества или имущественных прав, связанных с **Объектом оценки**, если только об этом не будет заключено дополнительное соглашение.

## 11. Итоговое заключение о стоимости Объекта оценки

Оценка Объекта была произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Работа по оценке выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции), а также в соответствии с требованиями следующих международных стандартов:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н);

- Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, издание 2011 (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC)).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**справедливая стоимость нежилых помещений (всего 2 объекта), определенная в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для целей определения текущей стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Меркури – Коммерческая не-движимость», относится к 2 Уровню в иерархии справедливой стоимости и по состоянию на 27 декабря 2018 года составляет**

**104 760 842**

**(Сто четыре миллиона семьсот шестьдесят тысяч восемьсот сорок два) рубля без учета НДС, в т.ч.:**

№ п/п	Наименование Объекта	Адрес объекта	Общая площадь объекта, кв.м.	Оцениваемые права	Справедливая стоимость, руб.
1	Нежилое помещение	г. Москва, ул. Обручева, 55,	1146,3	Собственность	<b>76 587 173</b>
2	Нежилое здание	г. Москва, ул. Коломенская , 7, стр. 2	423,8	Собственность	<b>28 173 669</b>
<b>ИТОГО:</b>					<b>104 760 842</b>

*Данная итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки до 27.06.2019 г. (не более 6 месяцев с даты составления отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки №1).*

**ОЦЕНЩИК**

**О.Н.СМОТРОВА**

## 12. Квалификация экспертов-оценщиков

Данный отчет составил эксперт — оценщик **Смотрова Оксана Николаевна**.

Составитель Отчета имеет стаж оценочной деятельности – 9 лет, профессиональное образование в юриспруденции и области оценки.

Образование высшее юридическое (Московский государственный открытый университет), диплом (2007), профессиональная переподготовка в Московская финансово-промышленная академия по оценке бизнеса (2009).

Смотрова О.Н. включена в реестр оценщиков саморегулируемой организации (СРО) – «Региональная ассоциация оценщиков» «16» февраля 2017 г. за № 00722.

СРО «Российская ассоциация оценщиков» (место нахождения – 350062, Краснодарский край, г.Краснодар ул. Атрбекова д.5/1) включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 30 декабря 2011 г. за № 0013.

Гражданская ответственность оценщика застрахована в ООО Страховая компания «ВТБ Страхование». Страховой полис № V51269-0000041 страхования ответственности оценщика от 05.10.2018 г. по 23.12.2019 г. На сумму 30 000 000 рублей.

Копии документов представлены в Приложении А.

## Список использованной литературы

1. Гражданский кодекс РФ ч. 1 от 30.11.1994 года №51ФЗ и часть 2 от 26 января 1996 года №14 ФЗ (в действующей редакции).
2. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 31.07.1998 № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998, в соотв. ред.).
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 № 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000, в соотв. ред.).
4. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №-136 ФЗ (принят ГД РФ 28.09.2001).
5. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
6. Указание ЦБ РФ от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов ПИФ и чистых активов АИФ, расчетной стоимости паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
7. СП 81-01-94, Прил. Е «*Правила определения строительного объема зданий*».
8. Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 №94 «*Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек*».
9. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 (р) «*Правила оценки физического износа жилых зданий*».
10. Справочник фирмы КО-ИНВЕСТ «*Индексы цен в строительстве*», № 93.
11. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости.
12. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «*Rway*» за 2018 г.
13. Информационный бюллетень «*Из рук в руки*» за 2018 г.
14. Бюллетень недвижимости «*Риэлтор*» за 2018 г.
15. Информационный бюллетень «*Недвижимость для бизнеса*» за 2018 г.
16. Журнал «*Эксперт*» за 2018г.
17. **Тарасевич Е.И.** «*Оценка недвижимости*». – С.-Пб.: «СПбГТУ», 1997 г.
18. **Коростелев С.П.** «*Основы теории и практики оценки недвижимости*». – М.: «Русская Деловая Литература», 1998 г.
19. **Фридман Д., Ордуэй Н.** «*Анализ и оценка приносящей доход недвижимости*». – М.: «ДЕЛО», 1997 г.
20. **Грибовский С.** «*Методы капитализации доходов*», курс лекций. – С.-Пб., 1997 г.
21. Учебно-практическое пособие «*Оценка рыночной стоимости недвижимости*». – М.: «ДЕЛО», 1998 г.
22. Рутгайзер В.М. «*Оценка рыночной стоимости машин и оборудования*». Учебно-практическое пособие. – М., «Дело», 1998 г.
23. Прочие документы, включая сайты ИНТЕРНЕТ.

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ А. Документы Оценщика.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Расчет полной восстановительной стоимости и износа Объекта.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчет стоимости Объекта рыночным подходом.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Расчет стоимости Объекта доходным подходом.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Аналоги.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Фотографии.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ Ж. Документы, представленные Заказчиком.**

## ПРИЛОЖЕНИЕ А. Документы оценщика

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ V51269-000010-18

ВТБ СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «02» октября 2018 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору)

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Филиал ООО СК «ВТБ Страхование» в г. Тверь
СТРАХОВАТЕЛЬ	Смотрова Оксана Николаевна <input type="checkbox"/> Страхователь
ОЦЕНЩИК, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	Смотрова Оксана Николаевна Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Оценщик, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам, при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> ликвидационной / инвестиционной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Условие признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4 Правил страхования
ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки с оценщиком, и (или) третье лицо, которому может быть причинен ущерб (имущественный вред) при наступлении страхового случая. В части расходов указанных в пп 11.4.3, 11.4.4 Правил страхования, заказчик / третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000,00 Тридцать миллионов рублей, 00 копеек
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	Не устанавливается
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	Не устанавливается
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 500,00 Восемь тысяч пятьсот рублей, 00 копеек. Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «07» октября 2018 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «05» октября 2018 г. по «04» октября 2019 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии. Имущественный вред, причиненный в период действия настоящего Договора, подлежит возмещению в течение срока исковой давности, установленного действующим законодательством Российской Федерации для договоров имущественного страхования
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «02» октября 2018 г. Приложение №2 Правила страхования
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«05» октября 2018 г. город Тверь

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	Смотрова Оксана Николаевна
Адрес местонахождения	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1 Москва, 101000	Адрес местонахождения	г. Тверь, ул. Оснабрюкская, д. 27к.2, кв. 64
Почтовый адрес:	Филиал ООО СК «ВТБ Страхование» в г. Тверь Новоторжская г. Тверь, ул. Новоторжская, д. 18 стр. 1 оф. 102 ТОЦ «Аврора»	Почтовый адрес:	г. Тверь, ул. Оснабрюкская, д. 27к.2, кв. 64
ИНН	7702263725 КПП 695243001	ИНН	Паспорт 2817 №511417 КПП
БИК	042007835	БИК	выдан 30.03.2017
Расчетный счет	№ 40701810327250001003	Расчетный счет	Отделением УФМС России по Тверской области в Конаковском районе
Банк	Филиал ПАО БАНК ВТБ в г. Воронеж	Банк	Дата рождения 09.01.1981
Кор. счет	№ 30101810100000000835	Кор. счет	Место рождения: город Петропавловск-Камчатский Камчатской обл.
Представитель Страховщика	Директор филиала в г. Тверь Сухорукова Н.В.	Представитель Страхователя	Смотрова О.Н.
На основании	Доверенности №161 от 14.08.2017г.	На основании	Устава
М.П.			



## 1. Копия Образовательного документа оценщика;



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

«16» февраля 2016 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00751  
номер свидетельства

**Смотрова  
Оксана Николаевна**  
ИНН 691102374875  
171252, Россия, Тверская область, г. Конакова, ул. Васильковского, д.1, кв. 112.  
Паспорт: 2801, № 441995, выдан Московским РОВД г. Твери, 20.12.2001.

код подразделения 692-040  
является членом СРО Региональная  
ассоциация оценщиков и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350062, Краснодарский край  
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04  
E-mail: sro.raoufo@gmail.com  
www.raoufo.ru

## ВЫПИСКА

## ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Смотровой Оксаны Николаевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Смотрова Оксана Николаевна

(Ф.И.О. оценщика)

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО  
«16» февраля 2016 года за регистрационным номером № 00722.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «16» февраля 2016г.

Дата составления выписки «16» февраля 2016г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

4.Копия квалификационного аттестата

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 014152-1 « 27 » июля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Смотровой Оксане Николаевне

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

от « 27 » июля 20 18 г. № 81

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 27 » июля 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2018 г., «В». Лицензия № 05-05-09/003 ОИНС РФ. Т3 № 292. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcor.ru



**ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Расчет полной восстановительной стоимости и износа Объекта.**

### Б.1. Расчет полной восстановительной стоимости Объекта 1

№ п/п	Наименование объекта 1	Стр. ед-ца	Кол-во единиц	С <sub>ед.1969</sub> , руб.	К <sub>терр.</sub>	К <sub>уточ.</sub>	И <sub>1969-84</sub>	С <sub>ед.1984</sub> , руб.	И <sub>1984-2014</sub>	С <sub>ед.2006</sub> , руб.	К <sub>дев</sub>	Полная восстановительная стоимость Свосст., руб.	№ Сборника УПВС, таблица
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Нежилое здание	м <sup>3</sup>	2 966,6	32,10	1,00	0,80	1,16	29,79	181,931	5 419,50	1,50	24 116 250	33,т.13а

## Б.2. Расчет физического износа Объекта 1

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес элемента, в долях	Износ элемента, %	Скорректирован- ный износ элемента, % (ст.2 x ст.3)
1	2	3	4
Фундаменты	0.040	10%	0.4%
Стены и перегородки	0.190	15%	2.9%
Перекрытия	0.220	15%	3.3%
Крыши	0.090	20%	1.8%
Полы	0.080	15%	1.2%
Проемы	0.100	5%	0.5%
Отделочные работы	0.040	10%	0.4%
Внутренние санитарно-технические электротехнические устройства	0.180	15%	2.7%
Прочие работы	0.060	15%	0.9%
<b>ИТОГО:</b>	1.000	X	<b>14.05%</b>
<b>ИТОГО с учетом округления до 1%:</b>	<b>14%</b>		
<b>ИТОГО физический износ, руб.:</b>	<b>2 814 776</b>		



**ПРИЛОЖЕНИЕ В. Расчет стоимости Объектов рыночным подходом**

**В.1. Расчет стоимости Объекта 1 (нежилое помещение) рыночным подходом**

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvizhimost/prodam-torgovoe-pomescheni">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvizhimost/prodam-torgovoe-pomescheni</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvizhimost/pomeschenie-800-kv.m.-profso">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvizhimost/pomeschenie-800-kv.m.-profso</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-nazn">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-nazn</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznach">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvizhimost/pomeschenie-svobodnogo-naznach</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvizhimost/profso-m-ofisnoe-pomeschenie-472-t">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya-ndvizhimost/profso-m-ofisnoe-pomeschenie-472-t</a>
Цена предложения, руб		5 000 000	45 000 000	89 000 000	11 350 000	45 000 000
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	1 146,3	51,0	800,0	1 279,0	114,9	472,0
Цена предложения, руб/м <sup>2</sup>		98 039	56 250	69 586	98 782	95 339
Поправка на уторговывание		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб		88 235	50 625	62 627	88 903	85 805
Дата предложения	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		88 235	50 625	62 627	88 903	85 805
Передаваемые права	Полное право собственности (ППС)	ППС	ППС	ППС	ППС	ППС
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		88 235	50 625	62 627	88 903	85 805

<b>Площадь объекта, м<sup>2</sup></b>	<b>1 146,3</b>	<b>51</b>	<b>800</b>	<b>1 279</b>	<b>115</b>	<b>472</b>
Корректировка		-15%	-	-	-15%	-5%
Скорректированная цена, руб		75 000	50 625	62 627	75 568	81 515
<b>Тип объекта</b>	<b>помещения</b>	<b>помещения</b>	<b>помещения</b>	<b>здание</b>	<b>помещения</b>	<b>помещения</b>
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		75 000	50 625	62 627	75 568	81 515
<b>Назначение объекта (хар-ки)</b>	<b>торговое</b>	<b>торгово-офисное</b>	<b>свободное</b>	<b>свободное</b>	<b>свободное</b>	<b>свободное</b>
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		75 000	50 625	62 627	75 568	81 515
<b>Местоположение объекта</b>	<b>г. Москва м.Калужская, ул. Обручева, 55</b>	<b>г. Москва м. Беляево ул. Миклухо Маклая 34</b>	<b>г. Москва ул. Профсоюзная д.142 корп. 1</b>	<b>г. Москва ул. Академика Волгина 2Бс2</b>	<b>г. Москва ул. Островитянова д. 34 корп. 1</b>	<b>г. Москва Научный пр. 17</b>
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		75 000	50 625	62 627	75 568	81 515
<b>Техническое состояние объекта</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>

Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		75 000	50 625	62 627	75 568	81 515
<b>Отделка</b>	<b>Стандарт</b>	<b>Стандарт</b>	<b>Стандарт</b>	<b>Стандарт</b>	<b>Стандарт</b>	<b>Стандарт</b>
Корректировка		-	-	-	-	-
Скорректированная цена, руб		75 000	50 625	62 627	75 568	81 515
<b>Прочее</b>	<b>проходное место</b>	-		-	-	-
Корректировка		-	-	-	-	-
<b>Скорректированная цена, руб</b>		<b>75 000</b>	<b>50 625</b>	<b>62 627</b>	<b>75 568</b>	<b>81 515</b>
Количество корректировок		2	1	1	2	2
Суммарный размер корректировок		-24%	-10%	-10%	-24%	-15%
Абс. суммарный размер		25%	10%	10%	25%	15%
Количество отсутствующих данных		0	0	0	0	0
Корр-ки + Отсутст. данные		2	1	1	2	2
Автoves		1	2	2	1	1
Присвоенный вес		1	2	2	1	1
<b>Средневзвешенное значение стоимости, руб./м<sup>2</sup></b>	<b>69067</b>	<b>65 512</b>				
<b>Стоимость объекта, руб.</b>	<b>79 171 449</b>					

## В.2. Расчет стоимости Объекта 2 (нежилое здание) рыночным подходом

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimo">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimo</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost</a>
Цена предложения, руб		13 667 794	24 000 000	98 500 000
Площадь объекта, м <sup>2</sup>	423,8	151,0	330,0	1 200,0
Цена предложения, руб/м <sup>2</sup>		90 515	72 727	82 083
Поправка на уторговывание		-10%	-10%	-10%
Скорректированная цена, руб		81 464	65 455	73 875
Дата предложения	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018	декабрь 2018

Корректировка		-	-	-
Скорректированная цена, руб		81 464	65 455	73 875
<b>Передаваемые права</b>	<b>Полное право собственности (ППС)</b>	<b>ППС</b>	<b>ППС</b>	<b>ППС</b>
Корректировка		-	-	-
Скорректированная цена, руб		81 464	65 455	73 875
<b>Площадь объекта, м<sup>2</sup></b>	<b>423,8</b>	<b>151</b>	<b>330</b>	<b>1 200</b>
Корректировка		-	-	-
Скорректированная цена, руб		81 464	65 455	73 875
<b>Тип объекта</b>	<b>здание</b>	<b>помещения</b>	<b>помещения</b>	<b>помещения</b>
Корректировка		-	-	-
Скорректированная цена, руб		81 464	65 455	73 875
<b>Назначение объекта (хар-ки)</b>	<b>Обществ. питание</b>	<b>свободное</b>	<b>Обществ. питание</b>	<b>свободное</b>
Корректировка		-	-	-

Корректировка		-	-	-
Скорректированная цена, руб		81 464	65 455	73 875
<b>Местоположение объекта</b>	<b>г. Москва м. Коломенская, ул. Коломенская , 7, стр. 2</b>	<b>ул. Б. Почтовая, Москва</b>	<b>д. Кузнецово д.10, Москва</b>	<b>пр. Солнечногорский, Москва</b>
Корректировка		-15%	-	-
Скорректированная цена, руб		69 244	65 455	73 875
<b>Техническое состояние объекта</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>	<b>Хорошее</b>
Корректировка		-	-	-
Скорректированная цена, руб		69 244	65 455	73 875
<b>Отделка</b>	<b>Стандарт</b>	<b>Стандарт</b>	<b>Стандарт</b>	<b>Стандарт</b>
Корректировка		-	-	-
Скорректированная цена, руб		69 244	65 455	73 875

Прочее	центр микрорайона		оборудование кафе	
Корректировка		-	-10%	-
<b>Скорректированная цена, руб</b>		<b>69 244</b>	<b>58 909</b>	<b>73 875</b>
Количество корректировок		2	2	1
Суммарный размер корректировок		-24%	-19%	-10%
Абс. суммарный размер		25%	20%	10%
Количество отсутствующих данных		0	0	0
Корр-ки + Отсутст. данные		2	2	1
Автовес		-0,75	-0,75	0,25
Присвоенный вес		-0,75	-0,75	0,25
<b>Средневзвешенное значение стоимости, руб./м<sup>2</sup></b>	<b>67 343</b>			
<b>Стоимость объекта, руб.</b>	<b>28 539 852</b>			



**ПРИЛОЖЕНИЕ Г. Расчет стоимости Объектов доходным подходом**

### Г.1. Расчет стоимости Объекта 1 доходным подходом (метод дисконтированных потоков денежных средств)

Наименование показателя	Ед. изм.	Периоды расчета					
		I	II	III	IV	V	VI
1	2	3	4	5	6	7	8
Площадь арендуемая	м <sup>2</sup>	-	-	1 146,3	1 146,3	1 146,3	1 146,3
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>руб.</b>	-	<b>3 582 188</b>	<b>14 328 750</b>	<b>15 761 625</b>	<b>17 337 788</b>	<b>19 071 566</b>
Скидка на заполняемость и неуплаты	ед.	-	0,70	0,85	0,90	0,95	0,95
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>руб.</b>	-	<b>2 507 531</b>	<b>12 179 438</b>	<b>14 185 463</b>	<b>16 470 898</b>	<b>18 117 988</b>
Затраты на реконструкцию и улучшения	руб.	573 150	-	-	-	-	-
Затраты на рекламу и маркетинг	руб.	-	180 000	-	-	-	-
Затраты на содержание	руб.	350 000	3 150 000	4 200 000	4 620 000	5 082 000	5 590 200
Условно-постоянные расходы	руб.	161 328	1 317 710	1 929 404	1 895 987	1 878 552	1 861 118
<i>Арендная плата за землю</i>	<i>руб.</i>	<i>16 100</i>	<i>16 100</i>	<i>193 197</i>	<i>193 197</i>	<i>193 197</i>	<i>193 197</i>
<i>Налог на имущество</i>	<i>руб.</i>	<i>99 845</i>	<i>894 857</i>	<i>1 198 637</i>	<i>1 170 668</i>	<i>1 158 682</i>	<i>1 146 696</i>
<i>Страхование имущества</i>	<i>руб.</i>	<i>45 384</i>	<i>406 753</i>	<i>537 570</i>	<i>532 122</i>	<i>526 674</i>	<i>521 225</i>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб.</b>	<b>-1 084 478</b>	<b>-2 140 179</b>	<b>6 050 034</b>	<b>7 669 475</b>	<b>9 510 346</b>	<b>10 666 670</b>
Налог на прибыль	руб.	-	-	1 210 007	1 533 895	1 902 069	2 133 334
<b>Поток ден. средств после уплаты налогов</b>	<b>руб.</b>	-	-	<b>4 840 027</b>	<b>6 135 580</b>	<b>7 608 277</b>	<b>8 533 336</b>
Непредвиденные расходы	руб.	-	-	266 201	337 457	418 455	469 333
<b>Дисконтируемый поток денежных ср-в</b>	<b>руб.</b>	<b>-1 084 478</b>	<b>-2 140 179</b>	<b>4 573 826</b>	<b>5 798 123</b>	<b>7 189 821</b>	<b>8 064 003</b>
Коэффициент дисконтирования	ед.	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Дисконтный множитель	ед.	0,9964	0,9613	0,8915	0,8178	0,7503	0,7187
<b>Текущая стоимость будущих доходов</b>	<b>руб.</b>	<b>-1 082 646</b>	<b>-1 960 181</b>	<b>4 077 346</b>	<b>4 741 972</b>	<b>5 394 648</b>	-
<b>Реверсия</b>	<b>руб.</b>	-	-	-	-	-	<b>54 331 750</b>
<b>Стоимость объекта, без НДС:</b>	<b>руб.</b>	<b>65 502 889</b>					

## Г.2. Расчет стоимости Объекта 2 доходным подходом (метод дисконтированных потоков денежных средств)

Наименование показателя	Ед. изм.	Периоды расчета					
		I	II	III	IV	V	VI
1	2	3	4	5	6	7	8
Площадь арендуемая	м <sup>2</sup>	-	-	423,8	423,8	423,8	423,8
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<b>руб.</b>	-	<b>1 271 400</b>	<b>5 085 600</b>	<b>5 594 160</b>	<b>6 153 576</b>	<b>6 768 934</b>
Скидка на заполняемость и неуплаты	ед.	-	0,70	0,85	0,90	0,95	0,95
<b>Действительный валовой доход</b>	<b>руб.</b>	-	<b>889 980</b>	<b>4 322 760</b>	<b>5 034 744</b>	<b>5 845 897</b>	<b>6 430 487</b>
Затраты на реконструкцию и улучшения	руб.	211 900	-	-	-	-	-
Затраты на рекламу и маркетинг	руб.	-	162 000	-	-	-	-
Затраты на содержание	руб.	41 667	375 000	500 000	550 000	605 000	665 500
Условно-постоянные расходы	руб.	93 521	781 588	1 118 360	1 098 476	1 088 102	1 077 728
<i>Арендная плата за землю</i>	<i>руб.</i>	<i>7 107</i>	<i>7 107</i>	<i>85 287</i>	<i>85 287</i>	<i>85 287</i>	<i>85 287</i>
<i>Налог на имущество</i>	<i>руб.</i>	<i>59 409</i>	<i>532 455</i>	<i>713 209</i>	<i>696 568</i>	<i>689 436</i>	<i>682 304</i>
<i>Страхование имущества</i>	<i>руб.</i>	<i>27 004</i>	<i>242 025</i>	<i>319 864</i>	<i>316 622</i>	<i>313 380</i>	<i>310 138</i>
<b>Чистый операционный доход</b>	<b>руб.</b>	<b>-347 088</b>	<b>-428 608</b>	<b>2 704 400</b>	<b>3 386 268</b>	<b>4 152 795</b>	<b>4 687 258</b>
Налог на прибыль	руб.	-	-	540 880	677 254	830 559	937 452
<b>Поток ден. средств после уплаты налогов</b>	<b>руб.</b>	-	-	<b>2 163 520</b>	<b>2 709 014</b>	<b>3 322 236</b>	<b>3 749 807</b>
Непредвиденные расходы	руб.	-	-	118 994	148 996	182 723	206 239
<b>Дисконтируемый поток денежных ср-в</b>	<b>руб.</b>	<b>-347 088</b>	<b>-428 608</b>	<b>2 044 527</b>	<b>2 560 018</b>	<b>3 139 513</b>	<b>3 543 567</b>
Коэффициент дисконтирования	ед.	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
Дисконтный множитель	ед.	0,9964	0,9613	0,8915	0,8178	0,7503	0,7187
<b>Текущая стоимость будущих доходов</b>	<b>руб.</b>	<b>-346 603</b>	<b>-377 541</b>	<b>1 822 597</b>	<b>2 093 701</b>	<b>2 355 631</b>	-
<b>Реверсия</b>	<b>руб.</b>	-	-	-	-	-	<b>23 875 019</b>
<b>Стоимость объекта, без НДС:</b>	<b>руб.</b>	<b>29 422 804</b>					

# ПРИЛОЖЕНИЕ Д. Аналоги.

## Д.1.Аналоги Объекта 1

### Д.1.1.Продажа

Аналог

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_torgovoe\\_pomeschenie\\_51.00\\_m\\_978396145](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_51.00_m_978396145)

1

Продам торговое помещение, 51,00 м<sup>2</sup> - 5 000 000 ₽  
№ 978396145, размещено 8 декабря в 18:17 (+23)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 495 363-04-04

ИНКОМ-Недвижимость  
Агентство

Адрес: Россия, Москва, м. Беляево г, Миклухо-Маклая ул, д. 34

Шоколада!  
А много ли прислать?  
[www.goshokolad.ru](http://www.goshokolad.ru)

Продажа арендного бизнеса  
От 12.9 млн! До 16.5% в год! Арендаторы - Пятёрочка, Магнит, Заходи и прочие!  
[soverent.ru](http://soverent.ru)

Площадь: 51 м<sup>2</sup>

Адрес: Россия, Москва, м. Беляево г, Миклухо-Маклая ул, д. 34  
▲ Беляево (500 м) ▲ Коньково (1 км) ▲ Калужская (2 км)  
[Посмотреть карту](#)

Продам торговое помещение, 51,00 м<sup>2</sup> - 5 000 000 ₽

ИНКОМ-Недвижимость 8 495 363-04-04

Адрес: Россия, Москва, м. Беляево г, Миклухо-Маклая ул, д. 34

Шоколада!  
А много ли прислать?  
[www.goshokolad.ru](http://www.goshokolad.ru)

Продажа арендного бизнеса  
От 12.9 млн! До 16.5% в год! Арендаторы - Пятёрочка, Магнит, Заходи и прочие!  
[soverent.ru](http://soverent.ru)

Открыт салон красоты по франшизе!

Площадь: 51 м<sup>2</sup>

Адрес: Россия, Москва, м. Беляево г, Миклухо-Маклая ул, д. 34  
▲ Беляево (500 м) ▲ Коньково (1 км) ▲ Калужская (2 км)  
[Посмотреть карту](#)

Лот №-0016358. Продается помещение свободного назначения (цокольный этаж 17-этажного дома) площадью 52 кв м в жилом доме в легкой доступности 5 мин. до м. Беляево. Отдельный вход, изолированное помещение, имеется санузел. Помещение подходит для размещения салона красоты, дома бытовых услуг, офиса компании, турфирмы, зоомагазина, офиса продаж, ателье и т. д. В данный момент находится в аренде под салон красоты. Один собственник: физ. лицо. Торг.

Аналог

2

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_800\_kv.m.\_profsoyuznaya\_142\_k1\_moskva\_984277566

Помещение 800 кв.м. Профсоюзная 142  
к1 Москва

№ 984277566, размещено 13 декабря в 14:03 (1129 (+25))

Добавить в избранное Добавить заметку

8 931 952-20-52

InvestRussia  
Агентство  
На Avito с июля 2010

Контактное лицо  
Андрей

Адрес  
Москва, Профсоюзная ул, 142, корп. 1.

InvestRussia  
Продажа недвижимости с торгов по банкротству

50 объявлений агентств

Логопедический центр "Болтунишка"  
Специальное предложение  
Дипломированные логоеды в Тери

Подробнее

Площадь: 800 м²

Адрес: Москва, Профсоюзная ул, 142, корп. 1.  
▲ Профсоюзная (6.7 км) ▲ Теплый стан (800 м) ▲ Коньково (1.2 км)

Посмотреть карту

Продается нежилое помещение 800 кв м. в г. Москва!

Аналог

3

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_1279\_m\_1428393750

Помещение свободного назначения,  
1279 м²

№ 1428393750, размещено 10 декабря в 12:15 (1506 (+13))

Добавить в избранное Добавить заметку

8 926 557-02-99

Частное лицо  
Агентство  
На Avito с декабря 2012  
Завершено 8 объявлений

Контактное лицо  
Александра

Адрес  
Москва, м. Калужская, улица Академика Волгина, 2Б52

РОСГОСТРАХ  
Более 250 центров урегулирования убытков  
Купить ОСАГО онлайн  
www.RGS.ru

Открой салон красоты

Площадь: 1279 м²

Адрес: Москва, м. Калужская, улица Академика Волгина, 2Б52  
▲ Калужская (1.2 км) ▲ Белыеovo (1.6 км) ▲ Проспект Вернадского (2.5 км)

Скрыть карту

Аналог

4

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_114.9\_m\_1650931217

**Помещение свободного назначения, 114.9 м²** ~ 11 350 000 ₽

№ 1650931217, размещено 25 декабря в 15:12 (2378 (+19))

Добавить в избранное Добавить заметку

8 499 110-87-04

Написать сообщение

ООО "ЦУН"  
Агентство  
На Avito с сентября 2016  
Завершено 49 объявлений

14 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Артем, Алексей

Адрес  
Москва, м. Коньково, улица Островитянова, 34к1

Площадь: 114.9 м²

Адрес: Москва, м. Коньково, улица Островитянова, 34к1  
 Коньково (300 м) Беляево (1.1 км) Теплый стан (2 км)  
 Посмотреть карту

Нежилое помещение на 1-м этаже жилого дома. Объект расположен в центре крупного жилого массива района Коньково, в шаговой доступности от метро.

Аналог

5

https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_472\_m\_1346721013

**Продам офисное помещение, 472 м²** ~ 45 000 000 ₽

№ 1346721013, размещено 10 декабря в 13:58 (197 (+13))

Добавить в избранное Добавить заметку

Показать телефон  
8 959 XXX-XXX-XX

Написать сообщение

Макспол Недвижимость  
Агентство

Контактное лицо  
Балочено Иван Витальевич

Адрес  
Москва, Научный проезд, 17

Макспол Недвижимость  
Эффективное Управление квадратными метрами

152 объявления агентства

## Д.1.2. Аренда

Аналог 1

269 996 руб./мес. ↓  
15 211 руб за м² в год  
Следить за изменением цены  
Включены эксплуатационные расходы, УСН, без комиссии

NEW ARK  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2002 года  
Еще 22 объекта  
Показать телефон  
Написать сообщение

Технопарк Ревгва  
Продажа производственных, офисных и складских помещений от 78 000 руб/м². Рядом с метро.  
Тел.: (495) 104-78-65  
Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «ИР Проперти»

ТЦ Метропол м. Верх. Лихоборы  
Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м.  
Тел.: (495) 212-07-67  
Акция действует до 31.12.2018. Подробности акции на сайте www.glfcom.com

Площадь: 213 м²  
Этаж: 1 из 9  
Помещение: Свободно

Назначение: торговая площадь, шоурум, стрит ритейл, учебный центр, швейный цех  
Ленинский проспект 85. Торговое помещение 213 кв.м. АНТРЕСОЛЬ. Отдельный вход с Ленинского проспекта (дублера). Витринные окна. Большое место для рекламы. В помещении с отделкой. Потолки 2.1 м. Большой торговый зал, кабинеты, свой санузел. Хорошие возможности для перепланировки в удобное для арендатора пространство. Прямая аренда. УСН.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
Показать телефон

Условия сделки			
Цена	269 996 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	15 211 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	270 000 руб	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия    Пожаловаться

Аналог 2

601 175 руб./мес. ↓  
10 380 руб за м² в год

Colliers International  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1994 года  
Еще 42 объекта  
Показать телефон  
Написать сообщение

DM Tower – Скидка 15%  
Продажа плановых офисов от 127 000 руб/м². Площадь от 68 м². Подземный паркинг.  
офисы от 127 000 руб.  
Тел.: (495) 021-12-65  
Девелопер IR Properties. Скидка действует до 31.12.2018, подробности акции и проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru

Технопарк Ревгва  
Продажа производственных, офисных и складских помещений от 78 000 руб/м². Рядом с метро.  
Тел.: (495) 104-78-65  
Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «ИР Проперти»

ТЦ Метропол м. Верх. Лихоборы  
Аренда торговых помещений 20-1000 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м.  
Тел.: (495) 212-07-67  
Акция действует до 31.12.2018. Подробности акции на сайте www.glfcom.com

Торговая площадь, 695 м²  
Москва ЮЗАО, р-н Академический, ул. Ивана Бабушкина, 17К1 На карте  
Профсоюзная - 10 мин. пешком    Академическая - 11 мин. пешком  
Новые Черемушки - 23 мин. пешком  
В избранное    Пожаловаться

Площадь: 695 м²  
Этаж: 1 из 5  
Помещение: Свободно

Назначение: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, медицинский центр, офис, аптека, продукты, общепит, ресторан, магазин, стоматология, с/ра салон, антикафе, торговое, торговая площадь, детские товары, бытовая техника, зоотовары, детский магазин, стрит ритейл, зоомагазин, товары для дома, т/п  
ЮЗАО, район Академический. Ближайшие станции метро Академическая, Профсоюзная. Развитая инфраструктура района. Хороший жилой массив. Общая площадь 694,7 кв.м (1 этаж 318,7 кв.м, подвал 376 кв.м), есть лифт-подъемник для разгрузки, высота потолков: 1й этаж 4 м, подвал 2,75 м. Мощность 45 кВт. 2 отдельных входа. Парковка стихийная.

Д.2.Аналоги Объекта 2

Д.2.1. Продажа

Аналог 1

1  
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_151\\_m\\_v\\_g.\\_moskva\\_ul.\\_b.\\_pochtovaya\\_1625773590](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_151_m_v_g._moskva_ul._b._pochtovaya_1625773590)

**Помещение, 151 м² в г. Москва, ул. Б. Почтовая** 13 667 797 ₽  
 № 1625773590, размещено сегодня в 11:53 ⌚ 1657 (+35)

8 915 350-07-07  
 Написать сообщение  
 Отвечает в течение дня

Российский аукционный дом  
 Агентство  
 На Avito с октября 2013  
 Завершено 247 объявлений  
 42 объявления пользователя

Контактное лицо  
 Александр  
 Адрес  
 Москва, м. Бауманская, Большая Почтовая улица, 18/20к11

Площадь: 151 м²  
 Адрес: Москва, м. Бауманская, Большая Почтовая улица, 18/20к11  
 Бауманская (800 м) Электровзводская (1.2 км)  
 Красносельская (1.7 км) Посмотреть карту

Нежилое помещение, расположенное в жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 18/20, корп.11.  
 Общая площадь помещения: 150,7 кв. м.  
 Год постройки здания: 1930  
 Этажность: 5/1  
 Материалы стен: кирпичные  
 Перегородки: кирпич, гипсокартон; перекрытия: железобетонные.  
 Наличие инженерных коммуникаций: электричество, водопровод, горячее водоснабжение, центральное отопление, канализация.  
 Ближайшая станция метро: 10 мин. пешком от метро «Бауманская»  
 Транспортная доступность: улица средней степени оживленности движения  
 Окружение: жилая и коммерческая застройка. В непосредственной близости расположены объекты социальной инфраструктуры: магазины, предприятия общественного питания.

Леггинсы для девочки PUMA  
 цвет: Черный, возраст: Взрослый. Купить за 990 руб. Ссылка на сайт  
[ru.puma.com](http://ru.puma.com)

Аналог 2



**Продам помещение общественного питания, 330 м²** 24 000 000 ₽

№ 1091267841, размещено 17 декабря в 12:33 (10)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 903 207-18-45

Написать сообщение

ООО "Римарком" г. Троицк  
Агентство  
На Avito с мая 2013

Контактное лицо  
Евгения Мысникенко

Адрес  
Москва, деревня Кузнецово, 10

ООО "Римарком" г. Троицк  
Агентство недвижимости  
СЕНТРУГ/Римарком

147 объявлений агентства

ИЗВЕСТНЫЕ БРЕНДЫ ДЛЯ ВОЛОС БЕЗ НАЦЕНКИ Услуг до НГ. Успей до НГ.

Sim avines

ID 2461226 Предлагаем Вашему вниманию полностью оборудованное помещение под кафе, расположенное на третьем этаже торгового центра. Большой зал с билльярными столами, оборудованный бар, место диджея, полностью укомплектованная кухня, места хранения с холодильными камерами, комнаты для персонала, подсобные помещения. Кафе имеет отдельный вход, есть общая стоянка на 10 автомобилей. На первом этаже расположен магазин, банкомат Сбербанка. Центральная водопровод, автономная канализация, газовое отопление, разрешенная электрическая мощность на все здание 63 кВт. Возможно так же приобретение 2-го этажа. Торг. Специалист по недвижимости — Евгения Мысникенко.

ИЗВЕСТНЫЕ БРЕНДЫ L'OREAL PARIS MACADAMIA NATURAL OIL SEXYHAIR

БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА Оплата при получении


Заказать на Sandi.ru

Аналог 3  
[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_1200\\_m\\_1553998354](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1200_m_1553998354)

Помещение свободного назначения, 1200 м² - 98 500 000 ₽

№ 155366354, размещено 24 декабря в 13:14 (1921 (+18))

Добавить в избранное Добавить заметку



8 963 977-99-11

Написать сообщение

Минимал  
Частное лицо  
На Авито с октября 2017  
Завершено 11 объявлений  
22 объявления пользователя

Адрес: Москва, м. Селигерская, Солнечногогорский проезд, 17

Площадь: 1200 м²

Адрес: Москва, м. Селигерская, Солнечногогорский проезд, 17

Г. Москва, Северный административный округ, Солнечногогорский проезд 17. Рядом м. Колтево, м. Лихоборы, м. Речной вокзал. Продается ОСЗ, общ. пл. 1200 кв.м., трехэтажное капитальное строение, кад. номер: 77.09.0001015.1142, кад. цена 25 031 614 руб. Земельный участок 2831 кв.м., кад. номер 77.09.0001015.50, кад. цена 73 424 929 руб. В СОБСТВЕННОСТИ!!! Огороженная территория, с собственным двором и парковкой. Хорошее внутреннее состояние. В 2-х минутах пешим путем платформа «Москвичи». Очень хорошее место, идеально под любой вид деятельности (Магазин, Хостел, Бизнес, Банк, Сеть Банки и т.д.). Инженерно-техническое обеспечение: • водоснабжение, • водоотведение, • горячая вода, отопление от ТЭЦ. Объект продается по кадастровой стоимости для возврата денежных средств. При заинтересованности звоните до 23:00

## Д.2.2. Аренда

### Аналог 1

Главная страница | Яндекс.Карты — выбрать | аренда нежилого помеще... | 20 объявлений - Аренда | Снять торговую площадь | Снять торговую площадь | Сдается торговая площадь | Сдать торговую площадь

https://www.cian.ru/rent/commercial/197806619/

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Вопросы риелтору | Вход и регистрация

**ЦИАН** Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК

Бизнес-центры | Торговые центры | Складские комплексы

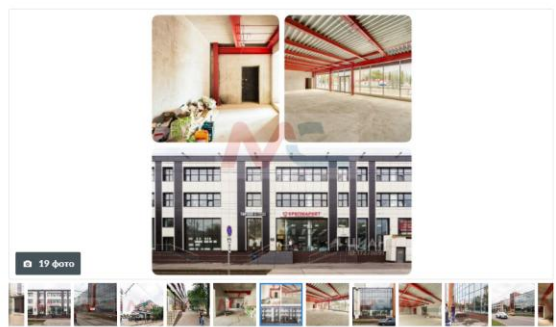
Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Нагатинно-Садовники > метро Коломенская > Нагатинская улица

23 дек, 12:37 16 просмотров, 0 за сегодня

**Торговая площадь (В), 190 м²**  
в торговом центре «Конфетти»  
Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Нагатинская ул., 16 На карте

▲ Коломенская · 21 мин. пешком ▲ Нагатинская · 21 мин. пешком  
▲ Нагорная · 3 мин. на транспорте

В избранное | Поделиться | Показать карту



Площадь: 190 м² | Этаж: 1 из 3 | Помещение: Свободно | Класс: В

264 860 ₽/мес.  
16 728 ₽ за м² в год

ИРГО  
**Мегаполис Сервис**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1995 года  
Еще 39 объектов

Показать телефон  
Написать сообщение

Ранка Мегаполис: Нет отзывов

DM Tower — Скидка 15%  
Продажа панорамных офисов от 127 000 руб/м2. Площади от 68 м2. Подземный паркинг.  
Тел.: (495) 001-12-65

Девелопер КИ Пропертея. Скидка действует до 31.12.2018, подробности в акции и проектная декларация на сайте developer.ki.ru

Готовый арендный бизнес — «Парк Мира»  
Арендный бизнес с окупаемостью от 6 лет в европейском бизнес-квартале. Высокая доходность, долгосрочные договорные аренды, свой паркинг.  
Тел.: (495) 182-85-96

Аналог 2

Главная страница | Яндекс.Карты — выкл. | аренда нежилых пом. | 20 объявлений - Арен. | Снять торговую площ. | Снять торговую площ. | Снять торговую площ. | Сдается торговая площ. | Сдам торговую площ. |

https://www.cian.ru/rent/commercial/163658859/

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Вопросы риелтору | Вход и регистрация

**ЦИАН** | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК

Бизнес-центры | Торговые центры | Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Нагатно-Садовники > метро Коломенская > проспект Андропова

вчера, 17:57 | 548 просмотров, 1 за сегодня

**Торговая площадь (В), от 750 до 1 181,3 м<sup>2</sup>**  
 в многофункциональном комплексе «Нагатинский»  
 Москва, ЮАО, р-н Нагатно-Садовники, просп. Андропова, 22. На карте  
 Колосовская - 7 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

5 фото

Площадь: от 750 до 1 181,3 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 21 | Помещение: Занято до нбр 2018 | Класс: В

Назначение: банк, медицинский центр, офис, торговая площадь

от 875 000 до 1 378 184 руб./мес.  
 14 000 руб за м<sup>2</sup> в год

ПРО: **Бизнес-центр Нагатинский**  
 Агентство недвижимости  
 Еще 7 объектов

Показать телефон | Написать сообщение

Технопарк Рената  
 Продажа производственных, офисных и складских помещений от 78 000 руб/м<sup>2</sup>. Рядом с метро.  
 Тел.: (495) 104-78-65

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика «РП Прометей»

DM Tower — Скидка 15%  
 Продажа панорамных офисов от 127 000 руб/м<sup>2</sup>. Площади от 68 м<sup>2</sup>. Подземный паркинг.  
 Тел.: (495) 021-12-65

Девелопер КВ Properties. Скидка действует до 31.12.2018, подробности акции и проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru

ТЦ Метропол м. Верх. Лихоборы

Аналог 3

Главная страница | Яндекс.Карты — выкл. | аренда нежилых пом. | 20 объявлений - Арен. | Снять торговую площ. | Снять торговую площ. | Снять торговую площ. | Сдается торговая площ. | Сдам торговую площ. |

https://www.cian.ru/rent/commercial/194465109/

Бизнес-центры | Торговые центры | Складские комплексы

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЮАО > Нагатно-Садовники > метро Коломенская > Нагатинская набережная

сегодня, 04:15 | 211 просмотров, 1 за сегодня

**Торговая площадь, 209 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ЮАО, р-н Нагатно-Садовники, Нагатинская наб., 22К2. На карте  
 Колосовская - 10 мин. пешком | Технопарк - 23 мин. пешком | ЗИЛ - 29 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

8 фото

Площадь: 209 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 9 | Помещение: Свободно

Назначение: другое, салон красоты, аптека, ресторан, магазин

Собственник сдает. В помещении мини-маркет самообслуживания с винным холодильником. Хороший ремонт. Зальная планировка. Пивом торговать можно. Алкогольной лицензии нет. Если будет то через полгода самое раннее. Возможно перепрофилирование. Поблизости большая школа и детский сад. Коммунальные платежи оплачивает арендатор.

259 509 руб./мес.  
 14 900 руб за м<sup>2</sup> в год  
 Следить за изменением цены  
 Включены коммунальные платежи, НДС: без комиссии

ПРО: **ID 199660**  
 Еще 1 объект

Показать телефон | Написать сообщение

Готовый арендный бизнес — «Парк Мира»  
 Арендный бизнес с окупаемостью от 8 лет в перспективной бизнес-нараве. Высокая доходность, долгосрочные договоры аренды, свой паркинг.  
 Тел.: (495) 182-85-96

ТЦ Метропол м. Верх. Лихоборы  
 Аренда торговых помещений 20-100 кв. м в новом ТЦ у метро. Скоро открытие! Скидка на 1й год 50% на помещения от 50 кв. м.  
 Тел.: (495) 212-07-67

Акция действует до 31.12.2018. Подробности акции на сайте www.gfincom.com

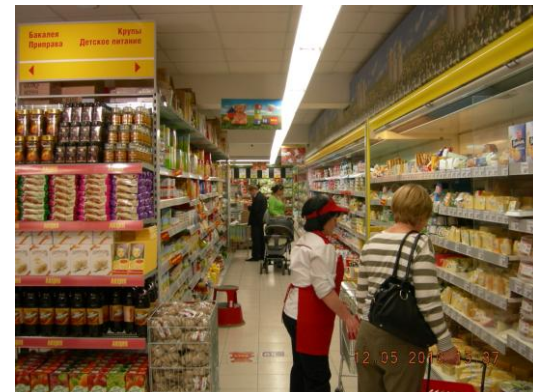
DM Tower — Скидка 15%  
 Продажа панорамных офисов от 127 000 руб/м<sup>2</sup>. Площади от 68 м<sup>2</sup>. Подземный паркинг.  
 Тел.: (495) 021-12-65

офисы от 127 000 руб

Девелопер КВ Properties. Скидка действует до 31.12.2018, подробности акции и проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru

## ПРИЛОЖЕНИЕ Е. Фотографии Объектов

## Е.1. Объект 1 - нежилое помещение (магазин)



## Е2. Объект 2 - Нежилое здание



**ПРИЛОЖЕНИЕ Ж.      Документы, представленные Заказчиком.**

Ж.1. Объект 1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 14 ОКТ 2010 г.

Документы-основания: Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.05.2010 за № 1793-94167539; Акт приема-передачи от 12.08.2010; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 6 для юридических лиц от 12.08.2010; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 12.08.2010 № 12-08/19587

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Меркури-Коммерческая недвижимость" под управлением ООО Управляющая компания "Меркури Кэпитал траст", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев


Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ОБРУЧЕВА, д.55А  
Наименование: Помещения  
Назначение: нежилое  
Площадь: 1146,3 кв.м  
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 47391

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА, ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 14 ОКТ 2010 года  
сделана запись регистрации № 77-77-12/026/2010-263

Регистратор  КUROVСКАЯ, М. А.

77 АМ № 583300

Ж.2. Объект 2

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	
<b>СВИДЕТЕЛЬСТВО</b> <b>О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА</b> <b>Управление Федеральной службы государственной</b> <b>регистрации, кадастра и картографии по Москве</b>	
Дата выдачи:	08 СЕН 2010 г.
Документы-основания:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 20.05.2010 за № 11793-94167539; Акт от 17.06.2010 приема-передачи недвижимого имущества от Общества с ограниченной ответственностью "РТМ Центр"; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 29.06.2010 № 12-08/15169
Субъект (субъекты) права	Владельцы инвестиционный паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Меркури-Коммерческая недвижимость" под управлением ООО Управляющая компания "Меркури Кэпитал траст", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права:	общая долевая собственность
Объект права:	Адрес: МОСКВА, ул. КОЛОМЕНСКАЯ, д.7, стр.2 Наименование: все здание Назначение: нежилое Площадь: 423,8 кв.м
Кадастровый (или условный) номер:	108624
Существующие ограничения (обременения) права:	ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 08 СЕН 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-12/023/2010-088
Регистратор	САФИХАНОВА А.С.
	
77 АМ	№ 582688

