ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Фирма «Омега»

Отчет

№ 6505-17 от «14» марта 2017 года

об оценке рыночной и справедливой стоимости нежилого здания общей площадью 1 883,0 кв. м, расположенного по адресу: Россия, г. Москва, пер. Колпачный, д. 4, стр. 4

Дата проведения оценки:

«14» марта 2017 года

Заказчик оценки:

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Навигатор»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Траст Девелопмент Второй»

г. Москва • 2017 год

ООО «Фирма «Омега»
115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Сопроводительное письмо

14 марта 2017 года

Генеральному директору
ООО «УК «Навигатор»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Траст Девелопмент Второй»
Г-ну Зайцеву Д.М.

Уважаемый Денис Михайлович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке, сотрудники ООО Фирма «Омега» произвели оценку рыночной и справедливой стоимости нежилого здания, общей площадью 1883 кв. м., расположенного по адресу: Россия, г. Москва, пер. Колпачный, д. 4, стр. 4. Оценка объекта была проведена по состоянию на 14 марта 2017 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная и справедливая стоимость объекта с учетом ограничительных условий и введенных допущений на дату оценки составляет округленно (с учетом рыночной стоимости прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 г., с учетом НДС):

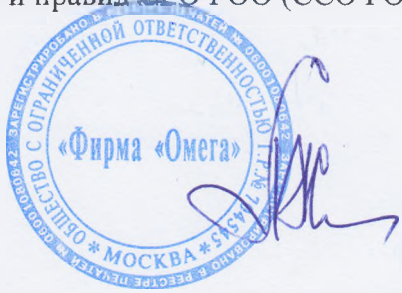
672 409 007 рублей
Шестьсот семьдесят два миллиона четыреста девять тысяч семь рублей

Рыночная и справедливая стоимость нежилого здания, общей площадью 1883 кв. м. с учетом ограничительных условий и введенных допущений на дату оценки составляет округленно (с учетом рыночной стоимости прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 г., без учета НДС):

569 838 142 рубля
Пятьсот шестьдесят девять миллионов восемьсот тридцать восемь тысяч сто сорок два рубля

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10.07.2015 г. № 467, приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н, Сводом стандартов и правил СРО РОО (ССО РОО 2015).

С уважением,
Генеральный директор



Желтухин Л.Ю.

Оглавление

Сопроводительное письмо **1**
Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ **3**
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 3
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 4
1.3. Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки 4
Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ **5**
Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ **7**
3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки 7
3.2. Основание для проведения оценки 8
3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета 8
3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 8
Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ **10**
4.1. Сведения о Заказчике 10
4.2. Сведения об Оценщике 10
4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 10
Раздел 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОРГАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ **11**
Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ **13**
Раздел 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **14**
Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ **21**
Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ **25**
9.1 Обзор макроэкономической ситуации в РФ 25
9.2 Рынок гостиничной недвижимости Московского региона 37
9.3. Обзор предложений по продаже гостиниц в г. Москве 42
Цены продажи 42
9.4. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений 45
Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ **46**
10.1. Затратный подход *46*
10.2. Сравнительный подход *47*
10.3. Доходный подход *47*
Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ **49**
11.1. Оценка сравнительным подходом 49
11.2. Оценка доходным подходом 56
Раздел 12. Итоговое согласование результатов **66**
Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ **69**
Литература 70
Приложения 71

Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости, описание основных характеристик которого приведено ниже в Таблице 1.1.

Основание для проведения оценки: Договор об оказании оценочных услуг №О-310315-УКН от 31.03.2015г., Дополнительное соглашение №4 от 01.03.2017 г. между ООО «Фирма «Омега» и ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Траст Девелопмент Второй»

Таблица 1.1. Описание основных характеристик объекта оценки

Объект оценки	Нежилое здание, общей площадью 1 883 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Колпачный, д. 4, стр. 4
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй»
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 221088 от 31.08.2012 г.
Общая площадь, кв. м.	1 883,0
Адрес расположения объекта недвижимого имущества	Россия, г. Москва, пер. Колпачный, д. 4, стр. 4.
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй»
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Балансовая стоимость, руб.	871 300 000

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ путем применения стандартных подходов к оценке получены следующие результаты оценки рыночной и справедливой стоимости объекта оценки:

Таблица 1.2. Результаты оценки

Подходы	Рыночная стоимость с учетом НДС, рублей
Сравнительный	771 982 028
Доходный	639 218 000
Затратный	Не применялся

1.3. Итоговая величина рыночной и справедливой стоимости объекта оценки

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная и справедливая стоимость объекта с учетом ограничительных условий и введенных допущений на дату оценки составляет округленно (с учетом рыночной стоимости прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 г., с учетом НДС):

672 409 007 рублей
Шестьсот семьдесят два миллиона четыреста девять тысяч семь рублей

Рыночная и справедливая стоимость нежилого здания, общей площадью 1883 кв. м. с учетом ограничительных условий и введенных допущений на дату оценки составляет округленно (с учетом рыночной стоимости прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 г., без учета НДС):

569 838 142 рубля
Пятьсот шестьдесят девять миллионов восемьсот тридцать восемь тысяч сто сорок два рубля

Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с договором об оказании оценочных услуг Заказчиком было поставлено следующее задание на оценку:

Таблица 2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилое здание, общей площадью 1 883 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Колпачный, д. 4, стр. 4.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое здание, общей площадью 1 883 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Колпачный, д. 4, стр. 4.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Приведены в Свидетельстве о государственной регистрации права 77-АО 221088 от 31.08.2012 г.
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) - доверительное управление Управление Договор аренды здания №ДА/010616/ТД2 от 01.06.2016 года
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй»
Вид стоимости	Рыночная и Справедливая
Дата оценки	14.03.2017
Срок проведения оценки	01.03.2017 – 14.03.2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав, вывод о которых был сделан на основании информации, представленной Заказчиком. Право на Объект оценки считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
	2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
	3. Сведения, получаемые Исполнителем из открытых источников информации, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации.
	4. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
	5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
	6. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических,

	юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
	7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
	8. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением лиц, письменно уполномоченные Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.
	9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость	Не приводит

Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим законодательным актам Российской Федерации в области оценочной деятельности с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*
2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе, как правило, осуществляются:*

• *Осмотр объекта оценки, включающий:*

- Интервью с Заказчиком или его представителем;
- Визуальный осмотр и фотографирование оцениваемого объекта и окружающей территории;
- Осмотр района расположения объекта оценки.

• *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, включающее:*

- Сбор правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц;
- Сбор информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Сбор информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки (документы БТИ, строительная документация и т.п.) и иной информации, связанной с объектом оценки.

• *Анализ рынка, к которому относится объект оценки.*

На данном этапе оценщиком собирается и анализируется информация, характеризующая рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по сопоставимым объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа также собирается и анализируется информация, касающаяся рыночных сделок с объектами, сопоставимыми с объектом оценки, и другая специальная информация, необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путем изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки.

3. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.*

На данном этапе оценщиком для оценки стоимости объекта оценки используются стандартные подходы к оценке стоимости. В рамках каждого из подходов определяются методы осуществления необходимых расчетов и выполняются необходимые вычисления. Пояснения по использованию методов в рамках подходов и обоснование отказа от применения подходов приведены в рамках данного отчета.

4. *Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.*

На данном этапе оценщиком анализируются результаты, полученные в рамках каждого из подходов к оценке, и с точки зрения целей и задач оценки, формируется заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

5. *Составление отчета об оценке.*

На данном этапе результаты оценки оформляются в виде письменного отчета и передаются Заказчику.

3.2. Основание для проведения оценки

Договор об оказании оценочных услуг № О-310315-УКН от 31.03.2015 г. между ООО «Фирма «Омега» и ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Траст Девелопмент Второй» и Дополнительное соглашение №4 от 01.03.2017 г.

3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета

Дата составления Отчета об оценке – 14.03.2017 г.
Порядковый номер Отчета об оценке – 6505-17.

3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта(ов)	Площадь объекта, кв.м.	Правоподтверждающие документы	Правоустанавлиающие документы	Технические документы характеризующие объект	Источник получения
1	Нежилое здание, назначение: административное, 4-этажный, инв. №119/12 лит. 12	1883,0	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 221088 от 31.08.2012 г.	Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 31.03.2015 №ТД2/КД-Н/310315-УК; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.04.2010 за №1765-94163688; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 17.09. 2010 №12-08/22824; Заявка на приобретение паев для юридических лиц от 08.09.2010 №1; Передаточный акт 08.09.2010; Изменения и дополнения в правила ДУ от 05.09.2012 №3; Изменения и дополнения в правила ДУ от 07.06.2012 №2; Изменения и дополнения в правила ДУ от 24.12.2014 №5; Изменения и дополнения в правила ДУ от 20.10.2010 №1; Изменения и дополнения в правила ДУ от 15.04.2015 №6; Изменения и дополнения в правила ДУ от 24.10.2013 №4;	Кадастровый паспорт здания от 06.09.2012 г.; Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 30.11.2010 г.; Справка БТИ о состоянии здания от 06.09.2012 г.	Копия, предоставленная Заказчиком
2	Земельный участок, кадастровый номер: 77:01:0001026:7	615,0		Договор аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 г.; Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 05.03.2009 г.; Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 27.06.2012 г.	Кадастровый паспорт земельного участка от 03.03.2014 г.	Копия, предоставленная Заказчиком

Также Оценщиками была использована информация следующих Интернет-ресурсов:
1. http://www.cbr.ru;
2. http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=6728;
3. http://zdanie.info/;
4. https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/;
5. http://www.colliers.com. и др.

Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Таблица 4.1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Траст Девелопмент Второй»
Сокращенное наименование	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Траст Девелопмент Второй»
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	1027725006638
Дата присвоения ОГРН	21 декабря 2016 года
ИНН	7725206241
Место нахождения	129110, Российская Федерация, г. Москва, ул. Гиляровского, дом 39, строение 3, этаж 12, ком. 17

4.2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	**Пригожин Леонид Витальевич**
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер 002126 от 21.12.2007г. Свидетельство №0023235 от 06.февраля 2017 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 681435 от 20.09.2004 г. Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Плеханова
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования личной профессиональной ответственности ООО «Росгосстрах» № 3/17/134/936 от 23.01.2017г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2004 года
Трудовой договор с ООО «Фирма «Омега»	№20 от 02.07.2007 г.
Место нахождения оценщика при выполнении оценочных работ	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Контактные данные	т. 8(495) 626-88-37, эл. адрес omega-94@mail.ru

Таблица 4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Омега»
Сокращенное наименование	ООО «Фирма «Омега»
Местонахождение	115682, Москва, ул. Шипиловская, д.64, кор.1, офис 147
Местонахождение оценщика при выполнении оценочных работ	115682, Москва, ул. Шипиловская, д.64, кор.1, офис 147
Сведения о государственной регистрации	ОГРН: 1027739878671 Дата присвоения ОГРН: 25.12.2002года
ИНН	7711052560
Страховой полис	Полис страхования профессиональной ответственности: № 76/16/165/936 от 18.10.2016 г., выдан обществом с ограниченной ответственностью «Росгосстрах» на сумму 500 000 000 рублей, период страхования с 23.10.2016 г. по 22.10.2017 г.
Соответствие юридического лица требованиям статьи 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Соответствует

4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

Раздел 5. ДОПУЩЕНИЯ И ОРГАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. В процессе подготовки настоящего Отчета оценщик исходил из того, что информация Заказчика о наличии указанных в Таблице 1.1. прав у Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй», на оцениваемый объект является достоверной. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов были получены, исходя из представленных Заказчиком документов и данных визуального осмотра.

2. Оцениваемое право рассматривается свободным от каких-либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Объекты оценки, по предположениям оценщика, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.

4. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной предоставленной информации.

5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

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

7. В соответствии с задачей, поставленной Заказчиком, в рамках данного отчета рыночная и справедливая стоимость определялась с учетом стоимости права аренды на земельный участок под объектом оценки (общая площадь 615 кв.м, кадастровый номер участка 77:01:0001026:7). При этом, рыночная стоимость указанного права аренды индивидуально не рассчитывалась.

8. По состоянию на дату оценки закончено перепрофилирование оцениваемого здания, из здания административного назначения в здание гостиничного типа с соответствующей внутренней перепланировкой. При этом, оформление соответствующих юридических и технических документов не завершено, правоподтверждающий документ с указанием нового назначения здания, технический паспорт не оформлены. В соответствии с текущим использованием здания и задачей, поставленной заказчиком, указанное здание рассматривается оценщиком как здание гостиницы, источником его характеристики являются, в том числе, представленные Заказчиком Проектная документация внутренних отделочных работ в здании и письмо о составе номерного фонда гостиницы от 08.09.2016 г.

8. Расчет рыночной и справедливой стоимости объекта оценки производится без учета ограничений и обременений.

9. Согласно Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев", стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".

Определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральных стандартах оценки, не противоречит определению справедливой стоимости, содержащемуся в Международном стандарте оценки (IFRS) 13, а порядок расчета рыночной стоимости недвижимого имущества, применяемый в данном отчете в соответствии с Федеральным

законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7), не противоречит положениям данного стандарта. Таким образом, величину рыночной стоимости объекта оценки, определенную в рамках данного Отчета, можно рассматривать в качестве ориентира рыночной и справедливой стоимости.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

- От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.
- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.
- Курс доллара на дату оценки – 59,1327 рублей/доллар США.

Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Свод стандартов и правил оценочной деятельности СРО РОО (ССО РОО 2015).

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения, а также отсутствием Государственных стандартов Российской Федерации по оценке оцениваемых объектов оценки.

Применение Свод стандартов оценки Российского Общества Оценщиков обусловлено членством оценщика в СРО «Российское Общество Оценщиков».

Дополнительно оценщиками учитывались положения Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13, введенного в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 106н.

Раздел 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Инспекция включала осмотр территории, где расположены объекты оценки, беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, осмотр физического состояния имущества, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объектов и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- описание физических характеристик оцениваемых объектов недвижимости;
- описание физического состояния оцениваемых объектов недвижимости;
- правоустанавливающие документы на объекты оценки.

Оценке подлежит право собственности на объект недвижимости, описание основных характеристик которого приведено ниже в Таблице 7.1.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

Таблица 7.1. Точное описание объекта оценки

Объект оценки	Здание общей площадью 1 883 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, пер. Колпачный, д. 4, стр. 4.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй»
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 221088 от 31.08.2012 г.
Общая площадь, кв.м.	1 883,0
Адрес расположения объекта недвижимого имущества	Россия, г. Москва, пер. Колпачный, д. 4, стр. 4.
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности
Цель оценки	Определение рыночной и справедливой стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй»
Ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Балансовая стоимость, руб.	689 671 346
Здание	
Описание здания	Четырехэтажное кирпичное здание
Функциональное назначение оцениваемого объекта недвижимого имущества	Здание гостиницы
Площадь застройки, кв.м	615,0
Текущее использование	По функциональному назначению
Год постройки	до 1917
Год проведения реконструкции	2016 г.
Техническая документация	Кадастровый паспорт здания от 06.09.2012 г.; Проектная документация внутренних отделочных работ в нежилом здании от 2016г.; Договор аренды здания №ДА/010616/ТД2 от 01.06.2016 года; Кадастровый паспорт земельного участка от 03.03.2014 г..
Типичное использование окружающей недвижимости	Район расположения объекта оценки характеризуется застройкой жилыми, административными зданиями, объектами культурного наследия, плотность застройки высокая
Количество этажей здания	4+подвал
Высота потолков, м	Подвал – 2,45; 1 этаж – 3,5; 2 этаж – 3,85; 3-4 этаж - 3,90

Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные и деревянные
Перекрытия	ж/б
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, электричество, центральное отопление, в здании установлены кондиционеры и система видеонаблюдения
Наружная отделка, описание	Частично облицовка плиткой и облицовка лицевым кирпичом. Здание находится в хорошем состоянии.
Внутренняя отделка, описание	Внутренние помещения представляют собой помещения с улучшенной отделкой. Элементы отделки: потолок – подвесные, лепнина; стены – обои под окраску, плитка, окраска
Состояние объекта оценки, принятое Оценщиком по результатам визуального осмотра	Отличный ремонт
Проемы	Оконные - стеклопакеты; внутренние двери – деревянные, стеклопакеты, входная дверь – металлическая.
Полы	Линолеум, паркет, плитка, мрамор
Износ по данным БТИ, %	15
Доступ для посетителей	Удобен
Описание предоставленных Заказчиком документов	
Правоустанавливающий документ на здание	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АО 221088 от 31.08.2012 г.
Правоустанавливающий документ на земельный участок	Договор аренды от 06.09.1993 г. № М-01-000233 (ФЛС № М-01-000233-003) на земельный участок по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4.
Техническая документация	Кадастровый паспорт здания от 06.09.2012 г.; Проектная документация внутренних отделочных работ в нежилом здании от 2016г.; Договор аренды здания №ДА/010616/ТД2 от 01.06.2016 года; Кадастровый паспорт земельного участка от 03.03.2014 г.

Земельный участок, на котором располагается объект оценки, площадью 615 кв. м, принадлежит собственнику на праве долгосрочной аренды (на 49 лет) на основании договора аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 г.

Таблица 7.2. Характеристика земельного участка

Вид права	долгосрочная аренда (49 лет)
Категория земель	земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	615+/-9
Назначение	для эксплуатации здания коммерческого банка
Кадастровый номер	77:01:0001026:7
Кадастровая стоимость, руб.	62 908 442,25
Кадастровая стоимость, руб. за 1 кв. м	102 290,15

Анализ достаточности и достоверности информации *(ФСО 3 п. 5)*

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки в объеме, приведенном в Таблице 7.1. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам-аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не

приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных.

По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: пер. Колпачный, д. 4, стр. 4., представляет собой здание гостиницы, номерной фонд отеля составляет 73 номера. Здание гостиницы расположено в ЦАО г. Москвы, район «Басманный». Ближайшая станция метрополитена - "Китай-Город" находится в шаговой доступности (около 7 мин. пешком). Район расположения обладает развитой инфраструктурой, плотная застройка жилыми, административными зданиями, объектами культурного наследия. Объект расположен рядом с одной из центральных улиц города, интенсивность движения высокая. У объекта оценки имеется обременение в виде доверительного управления, однако исходя из предполагаемого использования результатов оценки, учет обременений не производится

Карты расположения здания приведены ниже.

Объект оценки расположен в ЦАО г. Москвы (подробнее адрес расположения приведен в Таблице 3.1.)

Центральный административный округ - один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов. В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Код ОКАТО — 45 286 000 000.

Префект округа с 18 декабря 2012 года — Виктор Семёнович Фуер.

Районы

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км^2	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м^2	Средняя жилплощадь на человека м^2 / чел.
Арбат	Арбат	211	26,9	12748,8	754	28,03
Басманный	Басманное	837	100,5	11551,7	1995	19,85
Замоскворечье	Замоскворечье	432	50,8	12095,2	1168	22,99
Красносельский	Красносельское	496	43,3	9939,5	914	21,11
Мещанский	Мещанское	460	55,1	11978,3	1393	25,28
Пресненский	Пресненское	1170	116,2	9931,6	3029	26,07
Таганский	Таганское	801	107,5	13420,7	2722	25,32

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел./ км²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м²	Средняя жилплощадь на человека м² / чел.
Тверской	Тверское	727	73,8	10151,3	2022	27,4
Хамовники	Хамовники	1008	99,5	9871,0	2530	25,43
Якиманка	Якиманка	480	23,0	4791,7	826	35,91

Основные улицы

- Садовое кольцо
- Бульварное кольцо
- Арбат
- Новый Арбат
- Комсомольский проспект
- Тверская улица
- Красная площадь
- Лубянская площадь
- Охотный ряд
- Кремлёвская набережная
- Газетный переулок
- Улица Петровка
- Большая Никитская
- Большая Дмитровка
- Воздвиженка
- Улица Казакова
- Гороховский переулок
- Токмаков переулок
- Малый Демидовский переулок
- Елизаветинский переулок
- Улица Большая Якиманка
- проспект Мира

Район «Басманный» расположен в Центральном округе Москвы. Его возникновение, исторические особенности жизни и быта населения, складывающиеся на протяжении веков, неразрывно связаны с историей самой столицы. В то же время «Басманный» несомненно, имеет ряд собственных, только ему свойственных черт, присущих самобытной территории в сердце огромного города.

Район «Басманный» расположен в северо-восточной части Центрального административного округа Москвы и граничит с районами «Красносельский», «Таганский», «Китай-город». Застройка района исторически сложившаяся, плотная. В центральной части района постройки дореволюционные, а также 30-60-х годов. Промышленные предприятия тесно срослись с селитебной территорией, часть из них не имеет требуемых санитарно защищенных зон. На территории протекает река Яуза и ее притоки – Ольховка, Чечера, Черногрязка.

Площадь всей территории района составляет 816 га. Дорожная сеть представлена 129 улицами, площадью 1 149 тыс. кв. м, а территорию района пересекают 15 автомагистралей городского назначения с интенсивным автотранспортным потоком по улицам Земляной вал, Бакунинская, Ст. Басманная, Рубцовская наб. и др. Общая площадь

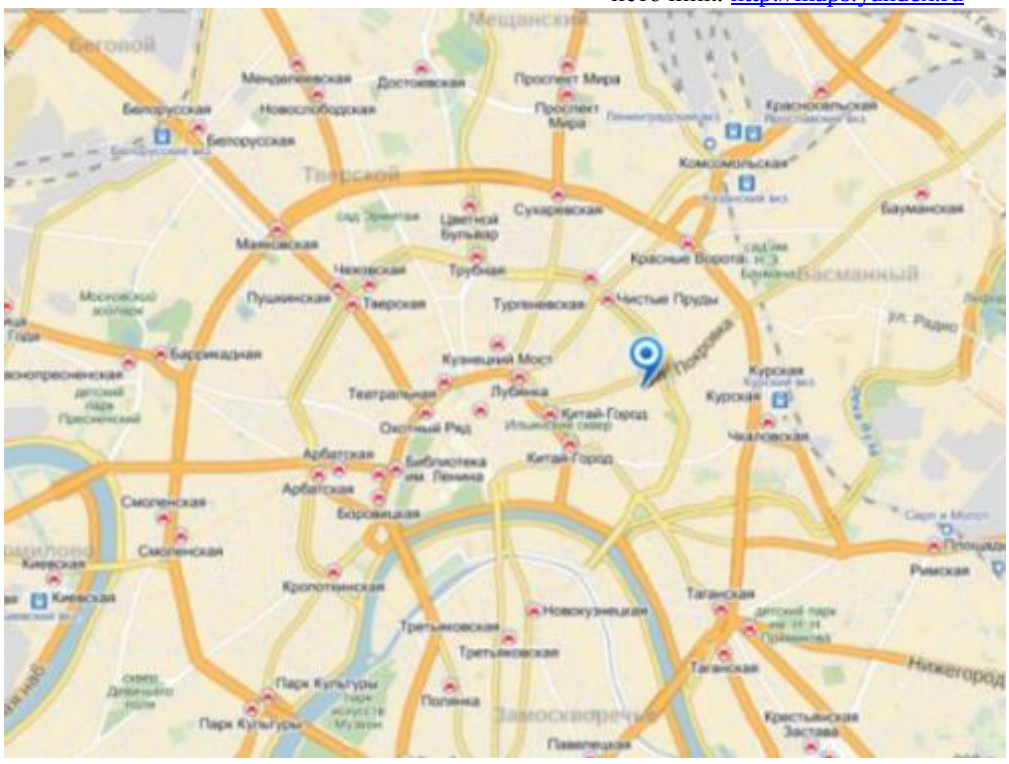
зеленых насаждений составляет 75 га – это 47 скверов, 2 парка и дворовые посадки. Основные места массового гулянья населения – Сад им. Баумана, Чистопрудный и Покровский бульвары.

Территория «Басманная» занимает особое место среди районов Центрального административного округа. История развития района связана со становлением русской культуры, науки и искусства. Прежде всего это относится к части района бывших Немецкой и Басманной слобод, расположенных между улицами Ст. Басманной, Спартаковской и ул. Казакова. Именно здесь, на берегах р. Яузы, во времена петровских реформ зародилось техническое обновление России. С этими местами связана деятельность известных представителей русской культуры, наиболее яркие из них: Рокотов – в искусстве, Пушкин – в литературе, Чаадаев – в философии, Жуковский – в авиационной науке. Дом № 36 на ул. Ст. Басманная, где проживал дядя А.С. Пушкина, связан с пребыванием передовых людей того времени – Державина, Вяземского, Карамзина и др. На этой улице (Ст. Басманная, 23) жил Муравьев-Апостол, отец трех декабристов Муравьевых. На территории сохранены первоклассные памятники архитектуры и просто ценные здания исторической застройки: Собор Богоявления в Елохове, церковь Никиты Мученика, церковь Вознесения, усадьба Разумовского, дворец Демидова, дом Мусина-Пушкина архитектора Казакова и многие другие.

Вместе с тем в наследство от прошлого, в районе остался большой фонд ветхих и малоценных зданий, требующих реконструкции и реставрации. Последние два года являются годами массового обновления старого жилого фонда, но не смотря на это, общий процент износа зданий составляет – 66%. Требуется упорядочение использования территорий, занятых промышленными и коммунально-складскими предприятиями. В районе есть несколько промышленных предприятий, расположенных в мелких, малоценных строениях, в ряде случаев, среди жилой застройки, что осложняет проведение реконструкции района.[1]

Обобщенное местоположение объекта оценки на карте г. Москвы

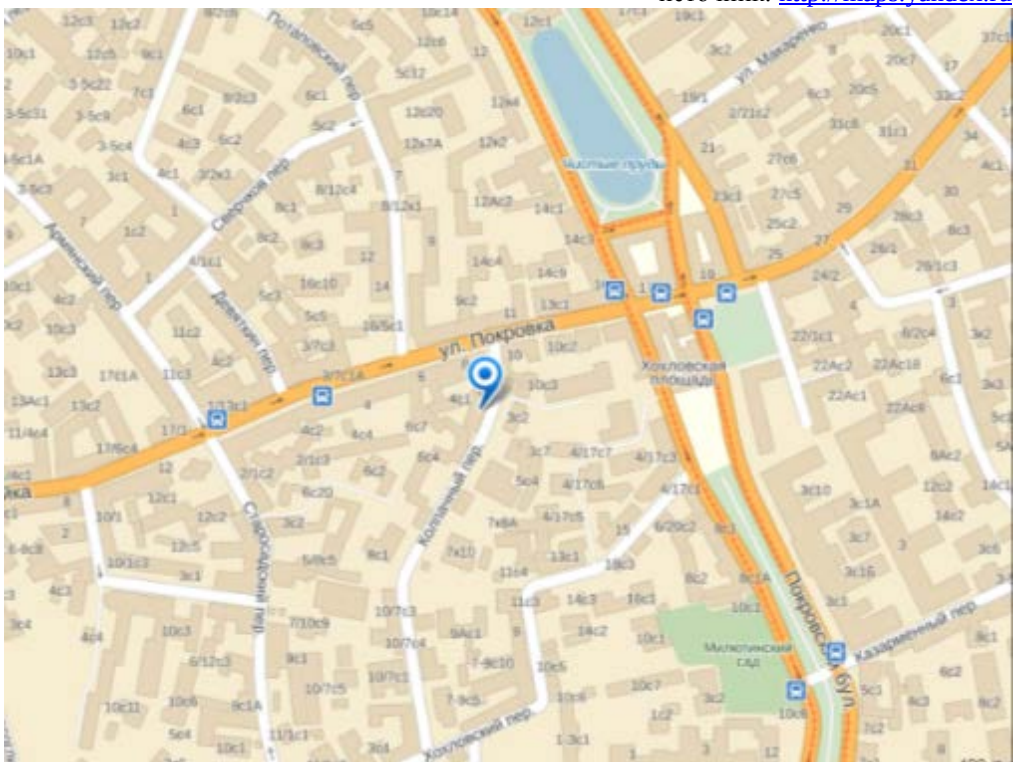
источник: http://maps.yandex.ru



[1] *Источник информации: http://basman.cao.granit.ru/document/2006/07/01/d1000/http//mos.ru, http://cao.mbm.ruhttp://www.mojgorod.ru/moskovsk_obl/domodedovo/index.html*

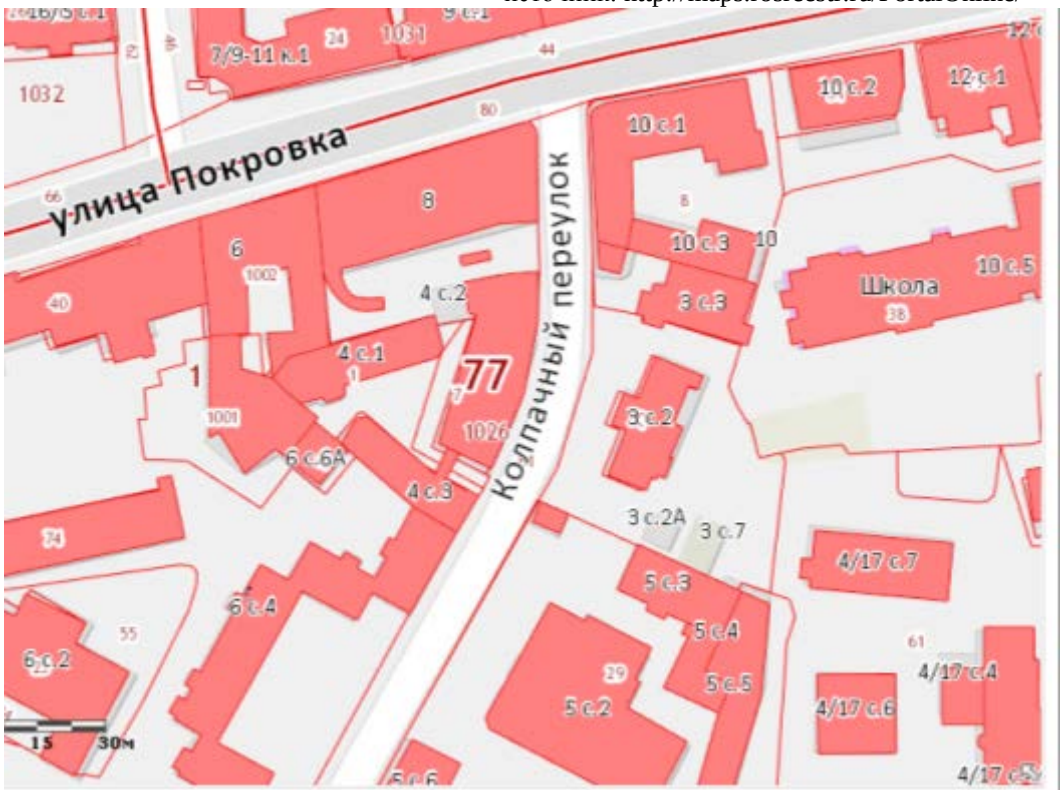
Уточненное местоположение объекта оценки на карте г. Москвы

источник: http://maps.yandex.ru



Уточненное местоположение объекта оценки на карте г. Москвы

источник: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/



Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы о высокой инвестиционной привлекательности местоположения объекта оценки, что обусловлено:

- Здание гостиницы расположено в центре города, в зоне административно-офисной и жилой застройки, в шаговой доступности с объектами культурного наследия;
- На пересечении основных улиц города;
- Наличием остановок общественного транспорта в непосредственной близости от объекта оценки;
- Наличием удобных подъездных путей.

Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;
- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;
- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;
- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;
- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз

тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

При проведении анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, предполагается, что участок является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения затратного подхода. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Предполагается, что на земельные участки распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, Госкомприроды, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику. Рассматриваемый земельный участок (земли населенных пунктов) возможно использовать только в соответствии с его видом разрешенного использования. Поэтому физическая возможность, экономическая целесообразность и максимальная продуктивность не рассматриваются.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение Объекта – административно-офисное.

Физически возможный вариант использования.

Как следует из строительных характеристик Объекта, инженерного обеспечения, а также, учитывая техническое состояние, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является его эксплуатация как объекта офисного назначения.

Экономически целесообразное использование.

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную

стоимость. Техническое состояние имеющегося здания позволяет его эксплуатировать еще в течение порядка 53 лет (при условии соблюдения мероприятий по ППР, капитальному и текущему ремонту), что значительно превышает период долгосрочного планирования (20-25 лет).

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями - использование его по прямому функциональному назначению – для эксплуатации здания гостиницы.

Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости в Москве и Московской области.

Фактор	Влияние
ВВП Страны, Региона	Рост ВВП обусловливает рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции влечет рост стоимости недвижимости в рублевом исчислении
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок влечет рост стоимости недвижимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества выдаваемых разрешений на строительство и соответствующее снижение объемов строительства определяет рост стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на коммерческую недвижимость через основные Ценообразующие факторы, которые показаны далее.

Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект: объект оценки принадлежат к сегменту коммерческой недвижимости и представляют собой здание гостиницы с номерным фондом 73 номера, из которых: 18 номеров «Стандартный номер-студия»; 27 номеров «Номер-студия "Комфорт"; 23 номера «Улучшенный номер-студия»; 4 номера «Номер Полулюкс-студио»; 1 номер «Номер Люкс-студио».

9.1 Обзор макроэкономической ситуации в РФ

Данный обзор основан на Проекте сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов, разработанном МЭР РФ, а также на анализе общих тенденций развития мировой экономики и мировых рынков.

Ожидания перелома тенденции снижения темпов экономической динамики и возврата к докризисной траектории роста мировой экономики переносятся на более отдаленную перспективу. После посткризисного восстановления в 2010 году со среднегодовым темпом 5,4 % мировая экономика на протяжении пятилетнего периода закрепилась на нисходящей траектории. В 2015 году рост составил 3,1 % при небольшом ускорении динамики развитых стран – с 1,8 % в 2014 году до 1,9 % в 2015 году и существенном замедлении развивающихся экономик – с 4,6 до 4,0 процента. Вклад в прирост мирового выпуска развитых экономик в 2016 году возрастет до 1 п. п., развивающихся несколько уменьшится – до 2,2 п. п., но будет оставаться определяющим (около 2/3 прироста мировой экономики).

До 2019 года сохраняется вероятность ускорения динамики мирового выпуска. Эта возможность превышает вероятность продолжения тенденции снижения темпов. Однако рост мировой экономики за 2015 – 2019 гг. не восстановится до докризисных значений, а закрепится на среднегодовом уровне 3,4 % по паритету покупательной способности, что заметно ниже среднегодовой динамики в последний десятилетний период, приближавшейся к 5-процентной траектории роста. Динамика мировой экономики по рыночным обменным курсам, отражая тенденцию масштабной девальвации валют развивающихся стран к резервной валюте, в 2015 году была заметно ниже – 2,4 % по сравнению с 3,1 % по паритету покупательной способности. В 2015 – 2019 гг. среднегодовой рост мировой экономики по рыночным обменным курсам будет находиться на уровне 2,5 процента.

В среднесрочный период сохранится риск консервации низкого потенциального роста объемов мирового выпуска как в развивающихся, так и в развитых странах. В условиях варианта реализации рисков более сильного торможения развивающихся стран и

дестабилизации роста развитых стран в мировой экономике усилятся признаки замедления спроса и ускорится падение стоимости ресурсных активов.

Факторы снижения темпов прироста населения и более сдержанного наращивания технологического уровня производительности, а также замедления роста на развивающихся рынках – Бразилии, России, ЮАР и особенно Китая, вызванного сокращением избыточных производственных мощностей, давлением долгового бремени ключевых секторов, спадом секторов недвижимости и фондового рынка, проявятся более сильно, чем в базовом варианте.

Вероятность паузы в восходящей динамике мирового выпуска может быть выше в условиях реверсивного движения глобальных потоков инвестиционных ресурсов под влиянием постепенного роста базовой ставки Федерального Резерва США, снижения эффективности отрицательных ставок ЕЦБ и Банка Японии. Длительный период низких и отрицательных ставок в сочетании с другими мерами покупки активов повышает риски вынужденной жесткой консолидации балансов крупнейших финансовых регуляторов.

Оживление глобальной экономической активности инвесторов сдерживается давлением риска устойчивости экономики Китая при переходе от внешних источников роста за счет наращивания экспортных производств к модели роста за счет активизации внутренних источников – развития инфраструктуры, внутреннего потребления и сферы услуг.

К 2019 году динамика мировой экономики, в условиях реализации безрискового варианта с использованием благоприятных факторов низких цен на ресурсы, включая углеводороды, роста производительности труда, ускорения роста экономики США, а также последующего увеличения темпов роста развивающихся стран, включая стабилизацию экономики Бразилии и быстрый рост экономики Индии, ускорится до 3,4 процента

В экономиках развитых стран сохранится тенденция постепенного ускорения роста, начавшаяся в 2013 году под влиянием мягкой монетарной политики ключевых регуляторов и умеренной консолидации балансов.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе трех вариантов – базовый, консервативный и целевой.

Базовый сценарий (вариант 1) характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл. США/барр. в 2016 – 2019 годах.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Следствием этого будет сдержанная динамика потребительского спроса.

На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5 % в 2016 году против 12,9 % в 2015 году с дальнейшим замедлением ее роста до 4 % к 2019 году.

Увеличение профицита счета текущих операций на фоне сокращения оттока капитала будет обеспечивать поддержку курсу национальной валюты.

В 2016 году положительным фактором восстановления экономики остается рост экспорта товаров, к которому добавляется фактор замедления снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту. Ожидается, что начиная с 2017 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного. и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП

прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 – 2019 гг. во всех вариантах прогноза. Сокращение нефтегазовых доходов потребует активизации работы по повышению эффективности государственных расходов. В связи с этим задачу ежегодного сокращения расходов федерального бюджета не менее чем на 5 % в реальном выражении за счет неэффективных затрат предлагается распространить на период 2018 и 2019 годов. Кроме того, с целью неувеличения налоговой нагрузки на экономику и возможного сохранения средств бюджетных фондов необходима дополнительная мобилизация всех возможных ресурсов – привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

Консервативный вариант рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ. Предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 году снизится до 25 долл. США/барр. и стабилизируется на этом уровне до 2019 года.

В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 году будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП – до 2,1 %, падение инвестиций в основной капитал – до 9,4 %, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом – до 9 %, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения.

В 2017 году предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением темпов падения до 0,4 %, в 2018 – 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7–1,6 процента.

За счет более низкой цены на нефть в консервативном варианте заметно снижается величина нефтегазовых доходов федерального бюджета. Это приводит к значительному увеличению дефицита федерального бюджета, масштабному исчерпанию доступных к расходованию средств бюджетных фондов и увеличению государственного долга. При этом в консервативном варианте в целях балансировки федерального бюджета с 2017 года потребуется сокращение расходов на 10 % в реальном выражении против 5-процентного сокращения по другим вариантам.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса.

Снижение инфляции до 4 % в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования.

Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 году

В целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2017 – 2019 годы.

Таблица 9.1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 – 2019 годы

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.					
базовый	51,2	40	40	40	40
консервативный		25	25	25	25
целевой		40	40	40	40
Индекс потребительских цен, на конец года					
базовый	12,9	6,5	4,9	4,5	4,0
консервативный		9,0	6,0	5,5	5,1
целевой		6,5	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
базовый	96,3	99,8	100,8	101,8	102,2
консервативный		97,9	99,6	100,7	101,6
целевой		99,8	100,4	102,9	104,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	91,6	96,9	100,8	103,0	104,2
консервативный		90,6	98,3	100,6	102,7
целевой		96,9	103,8	105,3	107,1
Промышленность, %					
базовый	96,6	100,0	101,1	101,7	102,1
консервативный		98,4	100,1	100,7	101,3
целевой		100,0	101,7	102,6	103,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	95,7	97,2	100,7	101,0	101,1
консервативный		95,0	98,6	99,9	100,4
целевой		97,2	99,7	101,0	102,7
Реальная заработная плата, %					
базовый	90,7[1]	98,5	101,2	101,3	101,3
консервативный		96,1	99,0	100,1	100,5
целевой		98,5	99,8	101,5	103,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый	90,0	97,3	101,1	102,6	103,3
консервативный		95,1	99,5	100,5	101,7
целевой		97,3	100,0	102,5	105,5
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
базовый	341,5[2]	288	294	302	312
консервативный		227	220	225	233
целевой		288	295	305	317
Импорт – всего, млрд. долл. США					
базовый	193,0[2]	180	187	196	208
консервативный		139	146	154	150
целевой		180	186	195	212

Характеристика макроэкономических параметров базового варианта прогноза

В 2016 году основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, являются рост экспорта и начало восстановления запасов. Остальные факторы сохраняют отрицательную динамику. В 2017 году к факторам роста ВВП добавляются рост инвестиций в основной капитал и рост конечного потребления домашних хозяйств. Вклад основного капитала последовательно возрастает от 0,2 до 0,9 п. п., потребления домашних хозяйств – от 0,6 до 1,7 п. п., соответственно. Вместе с тем восстановление положительной динамики импорта и более медленный рост экспорта приводят к отрицательному вкладу чистого экспорта в 2017 – 2019 годах.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

В ВВП по элементам использования ведущую роль в сокращении динамики, как и в предыдущем году, будет играть сжатие потребительского и инвестиционного спроса (накопление основного капитала).

Общие расходы на конечное потребление по базовому варианту сократятся на 2,0 %, прежде всего в результате сокращения на 2,1 % потребительского спроса домашних хозяйств в условиях ожидаемого менее чем 3-процентного снижения реальных располагаемых доходов населения. Конечное потребление государства сократится на 1,5 процента.

Сохранение достаточно жестких условий заимствования капитала и общей неуверенности инвесторов приведет к сокращению накопления основного капитала, однако темпы его падения в 2016 году замедлятся более чем в 2 раза (до 2,9 % против 7,6 % в 2015 году).

К концу 2015 г. предприятия адаптировали уровень своих запасов материальных оборотных средств (МОС) к условиям сократившегося спроса. Ожидается, что в 2016 году ситуация с запасами нормализуется, и предприятия начнут наращивать их в соответствии с новыми параметрами спроса и производства. Переход прироста МОС в область положительных значений приведет к ликвидации значительного разрыва в динамике валового накопления основного капитала и валового накопления.

В 2016 году рост валового накопления прогнозируется на уровне 0,9 % (против сокращения на 18,7 % в 2015 году) при сохранении отрицательной динамики накопления основного капитала. В экономике возможно повторение ситуации 2009 – 2010 гг. (когда прирост материальных оборотных средств из отрицательного стал положительным), но с меньшим увеличением.

В целом внутренний спрос в 2016 году сократится на 1,3 %, при этом его сжатие будет значительно слабее, чем в предыдущем году (9,4 процента).

Производство ВВП будет поддерживать внешний спрос. Падение внутреннего спроса частично будет компенсировано слабой динамикой экспорта (-0,7 %) и продолжением снижения импорта (на 5,8 процента). В результате чистый экспорт товаров и услуг в 2016 году может вырасти на 12,5 % (72,4 % в 2015 году).

С учетом прогнозируемых тенденций в 2016 году в ВВП по элементам использования ожидается качественный структурный сдвиг. Благодаря наращиванию запасов материальных оборотных средств доля валового накопления в ВВП (норма накопления) возрастет до 21,4 % (20,3 % ВВП в 2015 году). Вследствие этого возобновится повышение доли внутреннего спроса в структуре использования ВВП (до 93,8 % ВВП) после последовательного снижения в 2014 – 2015 годах. Начиная с 2017 года возобновление роста промышленного производства и реальных располагаемых доходов населения станет определяющим внутренним фактором для восстановления инвестиционной активности и потребительского спроса. Накопление основного капитала за 2017 – 2019 гг. суммарно вырастет на 8,8 %, а валовое накопление в целом – на 13,1 процента. Внутренний спрос за три года возрастет на 6,6 %, но не отыграет снижения 2014 – 2016 годов. Динамика чистого экспорта, при сохранении опережающего роста импорта, перейдет в область отрицательных значений и будет оказывать сдерживающее влияние на общеэкономическую динамику.

Поскольку параметры внешних операций с товарами и услугами в 2016 году определяют неблагоприятная для российских экспортеров ценовая конъюнктура мировых рынков и сокращение располагаемых доходов у российских потребителей импортной продукции, основным источником покрытия внутреннего спроса будет становиться отечественное производство.

Сохранение отрицательной динамики **производства ВВП** в 2016 году (-0,2 %) будет являться результатом стагнации валовой добавленной стоимости (ВДС) в добыче полезных ископаемых (0,2 %), в обрабатывающих производствах (-0,5 %) и строительстве (2,0 %) при продолжении ее снижения в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,6 %), оптовой и розничной торговле (-2,3 процента).

Практически будет исчерпан положительный эффект импортозамещения в сельскохозяйственном производстве. Рост валовой добавленной стоимости в сельском

хозяйстве в 2016 году замедлится до 1,1 % против 3,1 % в 2015 году.

Оптовая и розничная торговля в условиях сжатия потребительского спроса будет иметь отрицательную динамику – производство добавленной стоимости в отрасли в 2016 году, на фоне стагнации промышленного производства и почти 3-процентного падения реальных располагаемых доходов населения, сократится на 2,3 процента.

Динамику валовой добавленной стоимости транспорта и связи (рост на 1,7 %) будут определять слабая отрицательная динамика промышленного производства и расширение экспортных поставок энергоносителей, формирующие потребность в перевозках.

Динамику чистых налогов на продукты и импорт в 2016 году определят снижение налогооблагаемой базы в результате стагнации внутреннего производства, сокращение объема импортных поставок и снижение среднегодового уровня мировых цен на нефть. Масштаб ослабления номинального обменного курса рубля не компенсирует отрицательных последствий ухудшения внешней ценовой конъюнктуры и сокращения внутреннего спроса.

Таблица 9.2. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Динамика, в % к предыдущему году					
Валовой внутренний продукт	**-3,7**	**-0,2**	**0,8**	**1,8**	**2,2**
в том числе:					
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,1	1,1	1,3	1,7	2,0
Промышленность	*-2,5*	*-0,2*	*0,7*	*1,2*	*1,6*
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,2	-0,5	-0,3	0,0
Обрабатывающие производства	-5,1	-0,5	1,5	2,1	2,6
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1,4	-0,6	0,0	0,6	0,9
Строительство	-7,4	2,0	0,8	4,0	4,0
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	-10,0	-2,3	0,7	2,1	2,6
Транспорт и связь	-1,5	1,7	2,4	3,2	3,9
Чистые налоги на продукты и импорт	-6,8	-1,3	0,4	1,6	1,3
Структура, в % к итогу					
Валовой внутренний продукт	**100**	**100**	**100**	**100**	**100**
в том числе:					
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0
Промышленность	*23,9*	*23,4*	*23,1*	*22,8*	*22,3*
Добыча полезных ископаемых	8,7	7,9	7,6	7,1	6,7
Обрабатывающие производства	12,7	12,9	13,0	13,2	13,2
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4
Строительство	5,3	5,4	5,3	5,5	5,7
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	14,1	14,3	14,4	14,5	14,6
Транспорт и связь	6,6	6,7	6,8	6,8	6,8
Чистые налоги на продукты и импорт	10,4	10,0	9,9	9,6	9,6

Начиная с 2017 года экономический рост возобновится, но его темпы останутся невысокими – в пределах 0,8–2,2 процента. Валовая добавленная стоимость промышленности будет расти умеренными темпами (0,7–1,6 % в год). Ведущая роль промышленном подъеме сместится к отраслям промежуточного и конечного спроса.

В добыче полезных ископаемых производство добавленной стоимости стагнирует в пределах слабой отрицательной динамики на фоне его существенного ускорения обрабатывающих производствах с 1,5 до 2,6 процента. Динамику добавленной

стоимости обрабатывающих производств будет поддерживать рост неэнергетического экспорта. В фондообразующих отраслях промышленности динамику производства добавленной стоимости будет определять состояние инвестиционного спроса.

В сельском хозяйстве ожидается ускорение роста валовой добавленной стоимости до 1,3–2,0 процента. Рост производства валовой добавленной стоимости в строительстве в пределах 0,8–4 % станет результатом возобновления роста инвестиций в основной капитал, необходимых для дальнейшего наращивания производства.

В отрасли «Транспорт и связь» ежегодный рост валовой добавленной стоимости 2017 – 2019 гг. составит 2,4–3,9 процента.

Пропорции формирования **ВВП по источникам доходов** в базовом варианте, по оценке Минэкономразвития России, будут изменяться следующим образом. Удельный вес оплаты труда наемных работников в 2016 году вырастет по сравнению с 2015 годом на 0,4 п. п. – с 46,8 до 47,2 % ВВП. Повышение произойдет из-за более высокого роста фонда заработной платы по отношению к наращиванию стоимостного объема ВВП в частном секторе экономики.

Снижение уровня чистых налогов на производство и импорт в первичных доходах экономики с 11,4 % ВВП в 2015 году до 10,8 % ВВП в 2016 году связано в первую очередь со снижением поступлений налогов на внешнюю торговлю (таможенных пошлин).

В результате удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП в 2016 году может вырасти до 42,0 % ВВП (41,8 % ВВП в 2015 году). Такой структурный сдвиг в распределении первичных доходов приведет к увеличению объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что создаст возможность для более чем 2-кратного замедления спада инвестиций в основной капитал.

В 2017 году произойдет увеличение относительной величины оплаты труда наемных работников до 47,3 % ВВП за счет ускорения динамики фонда заработной платы. В период 2017 – 2019 гг. удельный вес оплаты труда в структуре ВВП(с соответствующим уменьшением уровня отчислений на социальное страхование) существенно снизится и к 2019 году составит 46,3 % ВВП. Это будет являться следствием сдерживания роста издержек производства, в том числе за счет оптимизации затрат на оплату труда.

В 2018 – 2019 гг. ожидается незначительное снижение доли чистых налогов на производство и импорт (до 10,5–10,4 процента).

Удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2019 году может вырасти до 43,3 % ВВП. Увеличение объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, в свою очередь, будет создавать возможность для продолжения наращивания инвестиций.

Экспорт и импорт товаров

В 2016 году положительный вклад **чистого экспорта** в динамику ВВП составит 1,0 п. пункта. В 2017 – 2019 гг. вклад чистого экспорта в динамику ВВП начнет уменьшаться на фоне усиления вклада в рост внутреннего спроса, как потребительского, так и инвестиционного.

Экспорт товаров в базовом варианте в целом сократится с 341 млрд. долл. США в 2015 году до 288 млрд. долл. США в 2016 году, после чего возможен рост до 312 млрд. долл. США к 2019 году. За этой динамикой в основном стоит экспорт топливно-энергетической группы товаров. Падение цен на нефть с 51,2 долл. США/ барр.

В 2015 году до 40 долл. США/барр. в 2016 году и цен на природный газ, экспортируемый страны дальнего зарубежья, с 245 долл. США/ тыс. куб. м в 2015 году до 155–160 долл. США/ тыс. куб. м приведет к значительному снижению стоимостных объемов топливно - энергетической группы – с 203 млрд. долл. США в 2015 году до 153 млрд. долл. США в 2016 году. К 2019 году экспорт этой товарной группы незначительно

увеличится, до 157 млрд. долл. США, что объясняется стабилизацией цен на нефть. Доля топливно-энергетической группы уменьшится с 59,2 % в 2015 году до 52,8 % в 2016 году и до 49,8 % к концу прогнозного периода.

Экспорт нефти снизится с 244,5 млн. т в 2015 году до 243 млн. т в 2016 году, в 2018 году объемы экспорта нефти будут возрастать и к 2019 году превысят уровень 2015 года. Прогнозируемое сокращение производства нефтепродуктов обусловлено переориентацией нефтяных компаний в новых налоговых условиях с экспорта «темных» нефтепродуктов на более прибыльный экспорт нефти, при этом объем первичной переработки нефти уменьшится к 2019 году, экспорт нефтепродуктов с 2015 года также будет снижаться, при этом темпы его падения будут возрастать и к 2019 году достигнут 5,1 процента.

Экспорт сетевого газа в страны дальнего зарубежья после снижения в 2016 году на 4,7 %, до 138 млрд. куб. м, по сравнению с предыдущим годом, в дальнейшем стабилизируется на уровне 139 млрд. куб. метров. С учетом намерений стран Евросоюза снизить зависимость от импорта российского газа замещением его другими видами топлива, в том числе углем и возобновляемыми источниками энергии, существуют риски замедления роста экспорта сетевого газа в дальнее зарубежье.

В 2016 году экспорт сжиженного природного газа (далее – СПГ) в страны АТР сохранится на уровне 10 млн. тонн. В 2017 году, с учетом запланированного на конец года ввода Южно-Тамбейского месторождения и первой очереди проекта «Ямал-СПГ» мощностью 5,5 млн. т в год, экспорт СПГ увеличится до 11,2 млн. т, а к 2019 году возрастет до 16,0 млн. тонн.

Возможности наращивания объемов экспорта в среднесрочный период в условиях базового варианта будут существенно ограничены ростом конкуренции на мировых сырьевых рынках и снижением с 2017 года объемов добычи нефти. В 2016 году экспорт в реальном выражении увеличится на 0,8 %, в дальнейшем физический рост экспорта составит 0,8–1,7 процента.

В 2016 – 2019 гг. увеличение экспорта в реальном выражении будет происходить под влиянием оживления экономики

Динамика **импорта товаров** будет сильно ограничена динамикой обменного курса и внутреннего спроса. Курс доллара в 2016 году составит 67–68 руб./долл. США, а к 2019 году, с учетом роста цен на нефть и прогнозируемых параметров платежного баланса, может укрепиться до 62–63 руб./долл. США.

В 2016 году внутренний спрос сократится за счет сжатия потребительского спроса и негативной динамики инвестиций в основной капитал. С учетом сокращения импортных поставок на 3,3 % возрастет доля отечественного производства как источника покрытия внутреннего спроса. В 2017 – 2019 гг. рост импорта будет восстанавливаться в среднем на 4,4 % в реальном выражении.

Снижение профицита торгового баланса в 2016 году до 109 млрд. долл. США (149 млрд. долл. США в 2015 г.) обусловлено динамикой товарного экспорта и импорта. После 2016 года более заметный рост стоимостных объемов импорта при возобновлении роста экспорта обусловит снижение положительного торгового сальдо до 104 млрд. долл. США в 2019 году.

Тарифы на товары (услуги) инфраструктурных компаний

Газ

Цена на газ является одним из ключевых факторов, определяющим рост цен на электроэнергию, так как доля газа в конечной цене на электроэнергию в прогнозный период будет составлять примерно 30 % с незначительными колебаниями от года к году.

В 2016 году индексация цен на газ для всех категорий потребителей составит 2 % (в июле). В период 2017 – 2019 гг. оптовые цены на газ будут проиндексированы: для всех категорий потребителей, исключая население, на 2 % ежегодно; для населения – по 3 %

ежегодно.

Индексация тарифов на транспортировку газа по магистральным газопроводам будет осуществлена в тех же размерах, что и для оптовых цен на газ. При этом в прогнозный период будут внесены изменения в Методику расчета тарифов на услуги по транспортировке газа по магистральным газопроводам, позволяющие более точно осуществить распределение затрат на транспортировку газа на экспорт и внутренний рынок.

В прогнозный период в целях стимулирования роста потребления газа в Российской Федерации целесообразно разработать механизм расширения пропускной способности участков Единой системы газоснабжения, предусматривающий первоочередной порядок таких инвестиций со стороны собственника Единой системы газоснабжения.

Электроэнергетика

В 2016 году среднегодовой рост конечных цен на электроэнергию для всех категорий потребителей к предыдущему году ожидается в размере 7,5–8,2 %, или примерно на 0,5 проц. пункта ниже, чем прогнозировалось ранее, что обусловлено снижением спроса со стороны потребителей, а также изменениями в структуре потребления в реальном секторе.

По предварительной оценке, в 2017 году конечные цены на электроэнергию на розничном рынке вырастут для всех категорий потребителей на 7,1 % в среднем за год, в 2018 году – на 5,4–5,9 %, в 2019 году рост цен на электроэнергию составит 5,1–5,6 процента.

Рост регулируемых тарифов сетевых организаций для потребителей кроме населения (прочих) в среднем за 2017 год составит 6,3 % (индексация в июле на 5,0 %), в 2018 году – 4,5 % (4,0 %), в 2019 году – 4,0 % (4,0 процента). При этом размер индексации тарифов для отдельных сетевых организаций может быть дифференцирован с целью обеспечения их безубыточности. В целях снижения объема перекрестного субсидирования в электросетевом комплексе размер индексации тарифов сетевых организаций для населения составит: в 2017 году – 7,0 %, в 2018 году – 6,0 %, в 2019 году – 6,0 процента.

На оптовом рынке прогнозируется рост цен: в 2017 году – на уровне 7,5 %, в 2018 году – 5,5–6,5 %, в 2019 году – 5,5–6,5 процента. Превышение роста цен на оптовом рынке уровня инфляции в 2017 году в основном обусловлено продолжением ввода новой мощности по договорам о предоставлении мощности.

Жилищно-коммунальное хозяйство

Предельные индексы изменения платы гражданами за коммунальные услуги (без учета услуг по вывозу и утилизации бытовых отходов, входящих в состав коммунальных услуг с 01.01.2017 г.) составят: с июля 2017 г. – 4,8 %, с июля 2018 г. – 4,3 %, с июля 2019 г. – 4,0 процента.

Тарифы на тепловую энергию будут проиндексированы с июля 2017 г. на 4,1 %, с июля 2018 г. – на 3,9 % и с июля 2019 г. – на 3,7 процента. Тарифы на водоснабжение в данный период будут проиндексированы на 6,2 %, 6,0 % и 4,7 % соответственно. Ключевыми факторами изменения стоимости коммунальных услуг служат индексация цен на газ и рост цен на электроэнергию, которые, в свою очередь, являются входящими издержками организаций теплоснабжения и водоснабжения. До конца 2016 года закончится формирование нормативно-правовой основы для поэтапного перехода на новый метод регулирования рынка тепловой энергии на основе предельного уровня цены (альтернативной котельной).

Железнодорожные перевозки

С 2014 года был осуществлен переход на долгосрочное тарифное регулирование грузовых железнодорожных перевозок методом доходности на инвестированный капитал.

В 2015 году с целью восстановления доходной базы ОАО «РЖД» было принято решение по индексации тарифов на 10 %, с учетом предоставления бюджетных дотаций размере 30 млрд. рублей. В 2016 году индексация тарифов составила 9 процентов. Выделение государственных субсидий в 2016 году не предусмотрено.

В целях недопущения избыточного роста транспортных издержек экономики в 2017 – 2019 гг. будет осуществлено сдерживание темпов роста тарифов на грузовые перевозки, для чего в настоящее время разрабатываются системные меры по оптимизации издержек и повышению эффективности ОАО «РЖД». В таких условиях параметры индексации цен на грузовые перевозки составят 4,5%, 4,5% и 4,2% соответственно.

С целью стимулирования грузоотправителей ОАО «РЖД» будет продолжена практика применения механизма ценового коридора. В отношении цен на услуги по предоставлению грузовых вагонов для железнодорожных перевозок, которые не регулируются государством, необходимо отметить, что, начиная с 2013 года, отмечалось снижение ставок. В 2016 году ставка за пользование полувагоном составляет 550– 650 рублей за вагон в сутки, что соответствует среднегодовому уровню 2014 года.

В 2017 – 2019 гг. ожидается умеренный рост цен на услуги по предоставлению грузовых вагонов для железнодорожных перевозок. При этом с целью недопущения нерыночных способов воздействия на соответствующие цены будет усилен антимонопольный контроль.

Для повышения доступности услуг железнодорожного транспорта будут предприняты меры по повышению прозрачности и доступности перевозочной статистики соответствующих информационных систем, в том числе для целей запуска электронной торговой площадки, обеспечивающей удаленный доступ малых и средних грузоотправителей к заказу услуг по перевозке грузов.

Повышение тарифов на пассажирские перевозки в регулируемом секторе в 2017 – 2019 гг. будет соответствовать темпам роста цен на грузовые перевозки. Это объясняется тем, что темпы роста тарифов на услуги инфраструктуры для пассажирских перевозок соответствуют темпам роста тарифов на грузовые перевозки.

Будет изменен подход к государственному субсидированию пассажирского комплекса в дальнем следовании путем перехода к модели государственного заказа перевозок, имеющих социальное значение, и либерализации коммерческих.

Реализация данного подхода будет сопровождаться оптимизацией маршрутной сети, выработкой стандарта транспортного обслуживания и созданием стимулирующей улучшение качества работы перевозчика тарифной системы.

Инфляция и ценовые показатели прогноза

К концу 2017 года инфляция снизится до 4% с 5,8% в 2016 году. Среднегодовой рост потребительских цен замедлится до 4,7% с 7,1% годом ранее.

Основное влияние на снижение инфляции в 2017 году окажут сохранение умеренно жесткой денежно-кредитной политики, низкий потребительский спрос при слабом росте доходов населения и прогнозируемая стабилизация обменного курса рубля.

Низкий потребительский спрос будет сдерживать рост цен, прежде всего в секторе услуг и непродовольственных товаров.

Основной вклад в инфляцию 2017 года будет вносить рост цен на продовольственные товары. Несмотря на хороший урожай 2016 года, в первом полугодии 2017 г. темпы роста цен на продовольственные товары сохранятся примерно на уровне предыдущего года. Это будет обусловлено выравниваем ценовых перекосов на отдельных товарных рынках, возникших после значительного снижения цен в 2016 году. Во втором полугодии влияние данного фактора будет исчерпано, и рост цен начнет замедляться.

Однако темпы замедления роста цен будут весьма умеренными на фоне ожидания более низких по сравнению с 2016 годом объемов урожая.

В 2017 году определенное давление на внутренние цены продовольственных товаров в сторону повышения также будет оказывать рост цен на продовольствие на мировых рынках (Международный валютный фонд прогнозирует рост цен на продовольственные товары в 2017 году на 0,2%).

На непродовольственные товары рост цен по итогам 2017 года замедлится до 4,4%, после того как в 2016 году цены росли ускоренными темпами. Основным фактором высокого роста цен стал более пролонгированный перенос девальвации рубля в конце 2015 г. - начале 2016 г. на цены непродовольственных товаров, учитывая высокую долю импортной 61 96101640.doc составляющей на рынке. В 2017 году влияние данного фактора практически исчерпается.

Сдерживать рост цен на услуги в 2017 году будет сохранение уровня индексации регулируемых тарифов в коммунальном секторе на уровне 2016 года. При этом их вклад в инфляцию снизится с 0,5 п. п. в 2016 году до 0,3 п. п. в 2017 году.

Таблица 9.3. Прогноз показателей инфляции и системы цен до 2019 года д

вариант - базовый+	отчет								оценка	прогноз		
Показатели инфляции: • потребительские цены (ИПЦ)	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
прирост цен на конец периода, % к декабрю	**13,3**	**8,8**	**8,8**	**6,1**	**6,6**	**6,5**	**11,4**	**12,9**	**5,8**	**4,5**	**4,3**	**4,1**
в среднем за год, % г/г	**114,1**	**111,7**	**106,8**	**108,4**	**105,1**	**106,8**	**107,8**	**115,5**	**107,1**	**105,0**	**104,4**	**104,2**
Товары												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	**12,4**	**7,9**	**9,0**	**5,2**	**6,3**	**5,9**	**11,7**	**13,8**	**6,0**	**4,4**	**4,2**	**4,1**
в среднем за год, % г/г	**114,0**	**110,7**	**106,3**	**108,4**	**105,0**	**106,3**	**107,7**	**116,6**	**107,2**	**105,1**	**104,4**	**104,1**
продовольственные товары												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	**16,5**	**6,1**	**12,9**	**3,9**	**7,5**	**7,3**	**15,4**	**14,0**	**5,5**	**4,2**	**3,6**	**3,6**
в среднем за год, % г/г	**119,1**	**111,6**	**106,9**	**110,2**	**104,4**	**107,7**	**110,1**	**119,1**	**106,1**	**105,1**	**104,1**	**103,5**
без плодоовощной продукции												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	17,3	6,9	9,4	7,4	7,1	7,1	14,7	13,6	6,3	4,6	4,1	4,0
в среднем за год, % г/г	118,8	112,7	106,0	110,1	106,0	107,5	110,3	117,9	106,8	105,7	104,4	104,0
непродовольственные товары												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	**8,0**	**9,7**	**5,0**	**6,6**	**5,2**	**4,5**	**8,1**	**13,7**	**6,5**	**4,7**	**4,8**	**4,6**
в среднем за год, % г/г	**108,3**	**109,6**	**105,6**	**106,4**	**105,6**	**104,9**	**105,4**	**114,1**	**108,2**	**105,1**	**104,8**	**104,7**
с исключением бензина												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	8,4	9,8	4,9	6,0	5,1	4,4	8,0	14,5	6,8	4,6	4,9	4,7
в среднем за год, % г/г	107,7	110,8	105,4	105,8	105,5	104,7	105,2	114,9	108,5	105,2	104,8	104,8
Услуги												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	**15,9**	**11,6**	**8,1**	**8,6**	**7,3**	**8,1**	**10,5**	**10,2**	**5,4**	**4,6**	**4,4**	**4,2**
в среднем за год, % г/г	**114,5**	**114,5**	**108,3**	**108,4**	**105,4**	**108,1**	**108,1**	**112,4**	**107,0**	**104,6**	**104,4**	**104,3**
организаций ЖКХ												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	16,2	20,6	13,5	11,8	9,6	9,6	9,9	10,5	5,6	4,0	4,0	4,0
в среднем за год, % г/г	115,6	120,3	114,0	112,2	104,6	110,3	108,7	111,8	107,7	104,9	104,0	104,0
прочие услуги												
прирост цен на конец периода, % к декабрю	15,8	7,6	5,3	7,0	6,2	7,3	10,7	10,1	5,2	4,8	4,6	4,3
в среднем за год, % г/г	114,0	111,9	105,4	106,6	105,8	107,0	107,8	112,7	106,7	104,5	104,7	104,4

В течение 2018 - 2019 годов рост потребительских цен сохранится на уровне 2017 года и составит 4 процента.

Поддержание инфляции на целевом уровне 4% будет обеспечиваться за счет реализации мер денежно-кредитной политики, а также благодаря умеренному темпу роста потребления и увеличению производства товаров на отдельных рынках. В результате проводимой политики импортозамещения доля импорта на отдельных рынках будет постепенно снижаться, за счет чего влияние изменения курса рубля на инфляцию также будет постепенно ослабевать. Так, ослабление рубля, прогнозируемое на период 2018 - 2019 годов, будет в меньшей степени влиять на инфляцию.

Сдержанный рост регулируемых цен (тарифов) в инфраструктурном секторе (на максимальном уровне, в целом не превышающем прогнозный показатель инфляции на текущий год) будет положительно сказываться на темпах инфляции.

Более низкие темпы замедления общего роста цен будут обусловливаться интенсивным восстановлением платежеспособного потребительского спроса на фоне растущих доходов. Вместе с тем положительный эффект на сдерживании инфляции окажет укрепляющийся курс рубля.

В 2018 – 2019 гг. инфляция снизится примерно до 4,5 % и 4,0 % в условиях постепенного повышения реальных доходов и роста потребления населением. По мере снижения инфляции денежная политика в этот период станет более умеренной, что будет способствовать росту производства и предложения потребительских товаров.

Выводы

Прогноз основных параметров бюджетов бюджетной системы Российской Федерации основан на динамике макроэкономических показателей. Бюджеты бюджетной системы Российской Федерации в среднесрочной перспективе являются с финансовой точки зрения сбалансированными по всем вариантам: расходы в полном объеме обеспечены доходами и источниками финансирования дефицита.

Все варианты прогноза предполагают существенное снижение доходов федерального бюджета относительно проектировок, учтенных при подготовке утвержденного закона о федеральном бюджете на 2016 год.

Решение складывающейся ситуации не будет переложено на увеличение налоговой нагрузки – учитывается мораторий на повышение налоговых и таможенных ставок сверх установленных действующих законодательством.

По всем вариантам прогноза наблюдается дефицит федерального бюджета на протяжении всего прогнозного периода, что потребует мобилизации всех доступных ресурсов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Начиная с 2017 года экономический рост возобновится, но его темпы останутся невысокими – в пределах 0,8–2,2 процента. Валовая добавленная стоимость промышленности будет расти умеренными темпами (0,7–1,6 % в год). Ведущая роль в промышленном подъеме сместится к отраслям промежуточного и конечного спроса.

В 2016 году положительный вклад чистого экспорта в динамику ВВП составит 1,0 п. пункта. В 2017 – 2019 гг. вклад чистого экспорта в динамику ВВП начнет уменьшаться на фоне усиления вклада в рост внутреннего спроса, как потребительского, так и инвестиционного.

Увеличение экспорта в реальном выражении будет происходить под влиянием оживления экономики и будет связано с расширением поставок машин, оборудования и транспортных средств, металлов, продовольствия, древесины и продукции химической промышленности.

9.2 Рынок гостиничной недвижимости Московского региона[2]

Предложение

Гостиничный рынок Москвы по итогам 2016г. насчитывает около 48000 номеров (без учета мини-отелей), из которых под управлением международных операторов находится около 15 000 номеров (включая ближайшее Подмосковье).

За прошедший год было открыто четыре гостиничных комплекса, включая крупнейший в России гостиничный комплекс группы AccorHotels –«Киевский», состав которого вошли отели брендов Novotel, Adagio и Ibis. Таким образом, качественный номерной фонд Москвы пополнился за год на 1 219 номеров, что стало одним из самых высоких показателей за последние пять лет. Группа AccorHotels сохраняет лидирующую позицию на московском рынке, формируя по итогам 2016 года 22% номерного фонда, находящегося под управлением международных операторов.

Активизация российских и международных гостиничных сетей в 2016-2017гг. обусловлена во многом грядущим Чемпионатом мира по футболу, который будет проходить в России в 2018г. Кроме того, рост туристического потока, как внутреннего, так и со стороны азиатского континента, также служит дополнительным драйвером для реализации новых проектов.

Рисунок 9.1. Присутствие международных гостиничных операторов на рынке Москвы

Подготовка к Чемпионату мира по футболу 2018 года наращивает обороты, в связи с этим немало гостиничных проектов заявлены к открытию в 2017 году как международными, так и локальными брендами. Почти 3,5 тыс. новых номеров должны открыться в Москве и области и чуть менее 400 в Санкт-Петербурге.

В числе ожидаемых проектов этого года – “Hyatt Regency Петровский Парк”, который станет вторым отелем оператора в российской столице и частью проекта “ВТБ Арена парк”; ребрендинг старой советской гостиницы “Белград” возле Министерства иностранных дел в Москве в “Азимут” после полной реконструкции здания, которую инвестор смог выполнить в чрезвычайно короткий срок – около 18 месяцев, согласно дате запланированного открытия; второй в России отель корейского бренда Lotte, который начнет принимать гостей в этом году в Санкт-Петербурге.

[2] Источник информации: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/report_hotel_msk_ru.pdf?la=ru-RU

Основные гостиницы, открывшиеся в 2016 году представлены в таблице ниже.

Основные гостиницы, открывшиеся в 2016

НАЗВАНИЕ	ОПЕРАТОР	КОЛИЧЕСТВО НОМЕРОВ
Апартаменты Radisson Residences Завидово	Carlson Rezidor Hotel Group	188
Ibis Ступино	AccorHotels	129
Holiday Inn Moscow — Селигерская (ex. «Ирис Конгресс Отель»)	InterContinental Hotels Group	201
Novotel Москва Киевская	AccorHotels	202
Adagio Москва Киевская	AccorHotels	149
Ibis Москва Киевская	AccorHotels	350

Источник: Colliers International

Таблица 9.4. Основные гостиницы Москвы, открывшиеся в 2016 году

Спрос и ценовая политика

В 2016 году суммарный туристический поток в Москву составил 17,5 млн. человек, что на 2,3% выше показателей предыдущего года. Из общего числа гостей столицы на иностранцев пришлось около 27%.

Сохраняется рост числа туристов из азиатских стран и стран Ближнего Востока. По данным Ростуризма за 9 месяцев 2016 года наиболее серьезный рост турпотока в Россию показали такие страны как Китай (+15%),Индия (+18%), Ирак (+72%), Вьетнам (+46%). Среди государств Евросоюза прирост прирост туристического потока в Россию продемонстрировали такие страны как Германия (+2%), Франция (+4%), Испания (+5%), Греция (+8%) и некоторые другие. Рост туристического потока в Москву в 2016 году в среднем составил – 2,3%.

Внутренний туризм по – прежнему формирует основной прирост московского турпотока. Помимо высокого уровня делового туризма, составляющего существенную часть целевой аудитории гостиничного рынка Москвы 70-75% в будние дни), продолжает расти доля путешествий с целью развлечения и отдыха. В результате 2016 год стал рекордным за последние несколько лет по росту операционных показателей гостиничного рынка Москвы.

С точки зрения загрузки гостиниц наибольший прирост загрузки - почти 7 п.п. наблюдался в среднем и выше среднего ценовых диапазонах . Также серьезный рост загрузки с 66% до 72% продемонстрировал Upper Upscale сегмент.

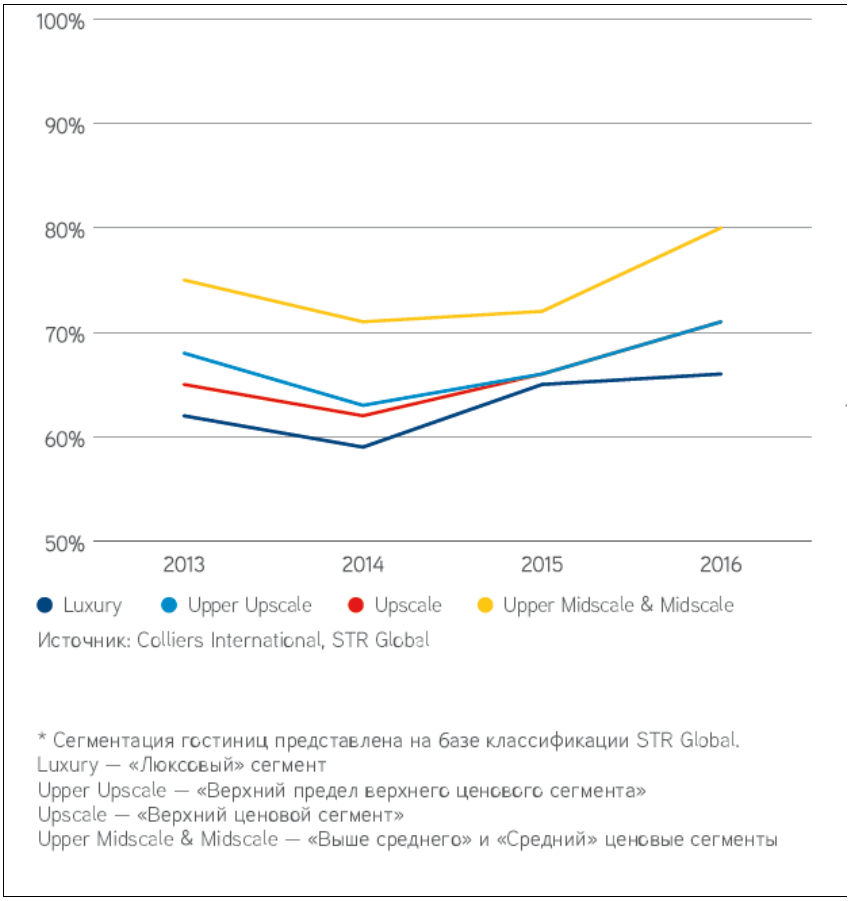


Рисунок 9.2. Динамика загрузки по сегментам гостиниц на рынке Москвы

Ценовые показатели доходности продемонстрировали рост во всех рассматриваемых сегментах рынка. Причем люксовый сегмент, продемонстрировавший наименьший прирост загрузки (+1,6%), тем не менее показал наибольший пророст доходности на номер (RevPAR), на 17% по сравнению с 2015г., за счет роста средней цены на номер до 15 125 руб./сутки в 2016г.

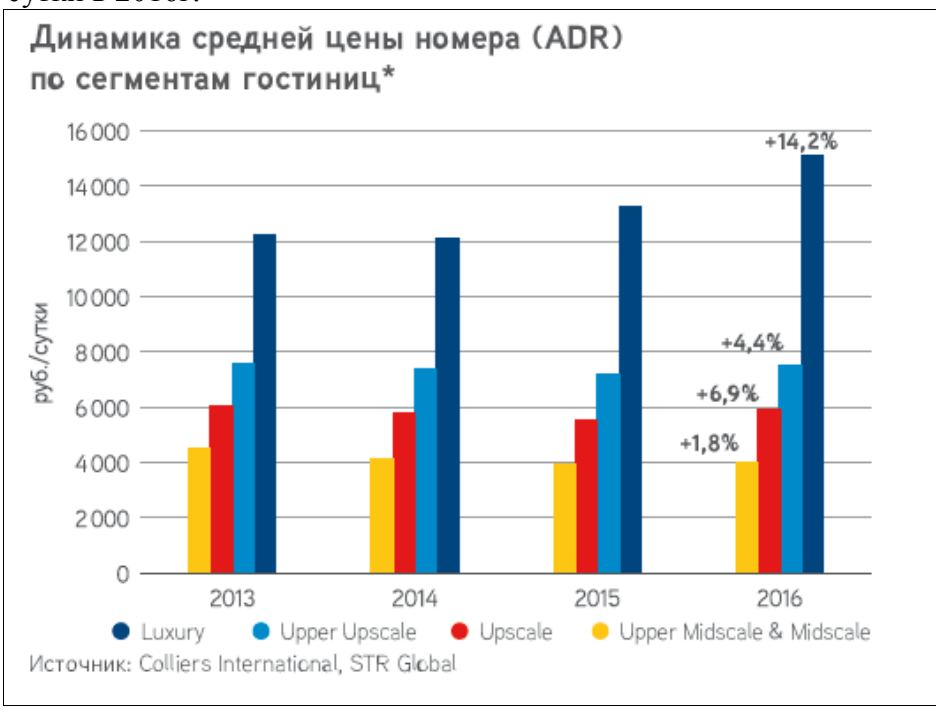


Рисунок 9.3. Динамика средней цены номера по сегментам гостиниц Москвы

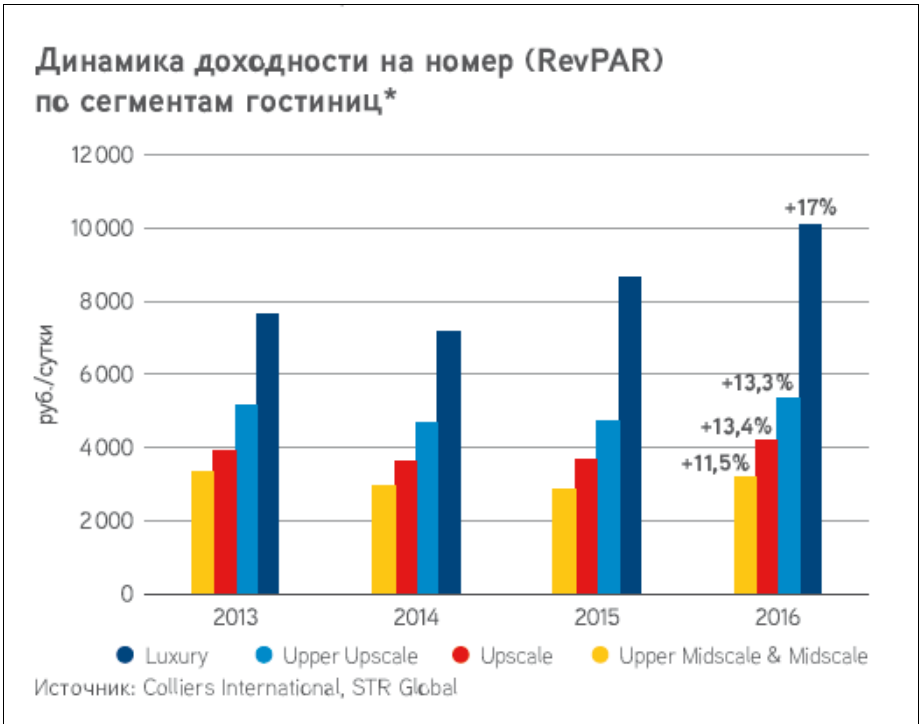


Рисунок 9.4. Динамика доходности на номер по сегментам гостиниц Москвы

Положительная динамика уровня загрузки, наблюдавшаяся в течение 2016 года, станет стимулом для большинства операторов к увеличению стоимости номера в течение 2017 года, особенно в тех сегментах рынка, где в прошлом году рост ADR был сравнительно небольшим. На фоне коррекции цен ожидается дальнейший рост показателей доходности гостиничного рынка.

В течение 2017 года ожидается прирост качественного гостиничного рынка Москвы еще на 2500 номеров при сохранении анонсированных сроков открытия отелей. Среди операторов, планирующих открытие новых гостиниц, можно отметить Hyatt,AccorHotels, InterContinental Hotels Group и Hilton Worldwide.

Основные индикаторы рынка гостиничной недвижимости Московского региона приведены в таблице ниже.

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА	2015	2016
Общее предложение качественных гостиниц под управлением международных операторов	52 ↑	58 ↑
Номерной фонд под управлением международных гостиничных операторов, количество номеров	13 723 ↑	14 942 ↑
Средняя цена проданного номера (ADR), руб./сутки	7 245 ↑	7 815 ↑
Доходность на номер (RevPAR), руб./сутки	4 890 ↑	5 650 ↑
Уровень загрузки, %	67,5 ↑	72,3 ↑
Туристический поток, млн человек	17,1 ↑	17,5 ↑

Источник: Colliers International, STR Global

Таблица 9.5. Основные индикаторы рынка гостиниц Москвы в 2016 году

Впервые с начала экономической турбулентности в 2014 году можно говорить о начале восстановления операционных показателей в долларовом эквиваленте[3]. Большинству отельеров на рынках обоих городов 2016 год дал возможность начать наращивать цены, так как, похоже, исчезла необходимость бороться за загрузку. В Санкт-

[3] Источник информации: http://zdanie.info/2393/2467/news/9236

Петербурге все сегменты превзошли показатели 2015 года в разрезе долларовой средней цены на номер. В гостиницах Москвы и Санкт-Петербурга RevPAR в долларах во всех сегментах превзошел показатели 2015 года, а в люксовом сегменте в Санкт-Петербурге результат был даже выше, чем в 2014 году.

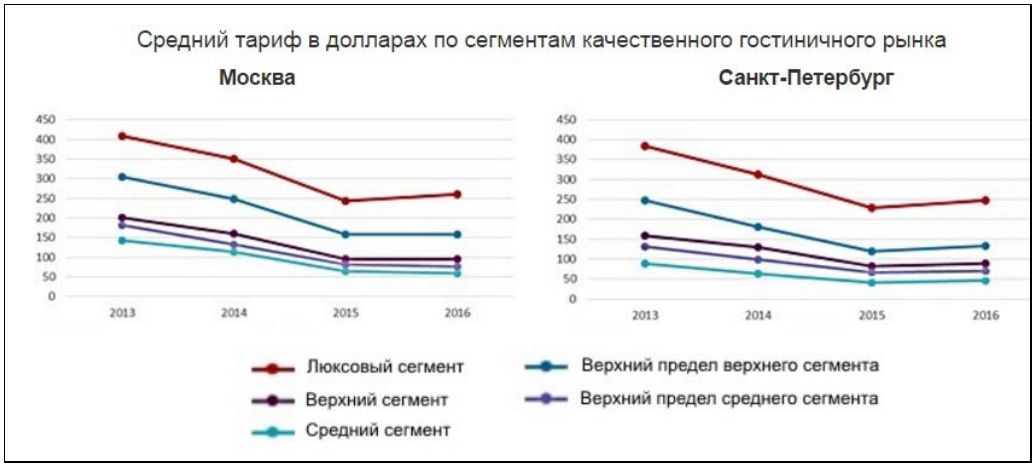


Рисунок 9.5. Средний тариф в долларах по сегментам качественных гостиниц Москвы и Санкт-Петербурга

Прогнозы развития гостиничного рынка на 2017 год

На оживление гостиничного рынка в 2017 году в части как подписания новых договоров на управление, так и открытия отелей позволяют рассчитывать несколько ключевых факторов:

- Экономический – медленно, но верно восстанавливающаяся уверенность в цене на нефть, устойчивости рубля и стабилизации российской экономики, что должно оказать позитивный эффект и на близлежащие страны;
- Туристический – устойчиво высокий объем внутреннего туризма;
- Спортивный – подготовка к Чемпионату мира по футболу 2018 года, который пройдет в 11 городах по всей России.

Значительное количество новых гостиничных номеров – около 4 000 – прогнозируется к открытию в 2017 году только в Москве и Санкт-Петербурге. Эта высокая активность поддерживается признаками стабилизации экономики и осторожным оптимизмом в прогнозировании небольшого роста ВВП и снижения инфляции в 2017 году. Инвесторы, похоже, становятся более уверенными в будущем, чем когда-либо в течение последних трех лет. Это должно дополнительно простимулировать дальнейшую консолидацию гостиничных портфелей в руках крупных игроков, а также размораживание и запуск ряда новых проектов.

В отсутствие серьезных изменений во внешней и внутренней политике, сегментация гостей, сформировавшаяся за последние два года, должна сохраниться и в нынешнем году. Игроки гостиничных рынков Москвы и Санкт-Петербурга в 2017 году, скорее всего, будут удерживать достигнутые в прошлом году позиции. Рост операционных показателей должен замедлиться, но теперь можно ожидать постепенного восстановления долларовых тарифов в более высоких сегментах.

Выводы:

Рынок гостиничной индустрии в 2016 году установил несколько рекордов:

- Впервые за историю наблюдений каждый сегмент двух основных рынков России (Москва и Санкт-Петербург) закончил год с ростом доходности на номер (RevPAR) по сравнению с предыдущим годом;
- Впервые за всю историю наблюдений каждый сегмент рынка Москвы завершил год ростом загрузки по сравнению с предыдущим;
- В 2016 году был зафиксирован наивысший уровень среднего тарифа (ADR) в рублях за пять лет во всех сегментах гостиничного рынка Санкт-Петербурга за год;
- Самая высокая среднерыночная динамика трех основных операционных показателей в Москве за последние пять лет в годовом сопоставлении: рост загрузки на 7,4% (4,9 п.п.), ADR – на 6,8%, RevPAR – на 13,7%.
- Рост операционных показателей должен замедлиться.
- Можно ожидать постепенного восстановления долларовых тарифов в более высоких сегментах.

9.3. Обзор предложений по продаже гостиниц в г. Москве

Цены продажи

При оценке гостиниц единицей, приносящей доход, является номер, поэтому сочетание средней стоимости размещения (ADR – average due rate) и количества номеров определяет уровень доходности гостиницы и, следовательно, ее стоимость.

Таблица 9.6. Цены продажи гостиничных номеров

№ п/п	Местоположение	Количество номеров	Цена, руб./за номер	Описание	Источник
1	Россия, г. Москва, ЮАО, рядом с м. Пражская	240,0	7 728 000	Продается гостиница в Москве, в районе метро Пражская. Четырехзвездочный отель после реконструкции.Общая площадь 11000 кв.м.240 номеров, ресторан, бар, фитнес-клуб, сауны, 4 конференц-зала вместимостью до 130 человек. Отель высокотехнологичный, современная система кондиционирования, 4 гостевых лифта Отис + 1 лифт для поднятия блюд и продуктов. Отель полностью соответствует международным стандартам. Земельный участок 5594 кв. м (договор аренды земли до 2031г.), охраняемая парковка на 100 автомобил	http://zdanie.info/2385/2401/object/2275
2	Россия, г. Москва, ЦАО, рядом с м. Тверская	34,0	5 882 353	Основные характеристики :Общая площадь здания 1 200 кв. м Право владения зданием: собственность.Земельный участок 944 кв. м, аренда до 2025 Этажей 2+мансарда, Материал стен :кирпич.Гостиница Класс гостиницы 3 звезды Количество номеров 34 .Самый центр города ,огромное количество бутиков,ресторанов ,кафе и достопримечательноостей	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_1200_m_907182400
3	Россия, г. Москва, ЦАО, рядом с м. Бауманская, ул. Спартаковская, 2к5	33,0	24 383 848	Продаётся гостиничный комплекс с рестораном, кафе и баней. м. Бауманская. Евроремонт. Гостиница соответствует всем европейским стандартам. Номерной фонд отеля насчитывает 33 комфортабельных номера. 1 - люкс, 7- полулюкс, 25- стандартных. Общая площадь -зданий 2.825 кв. м.Гостиница -1 этаж -49 кв.м. Гостиница-2 этаж -668 кв.м. Гостиница- 3 этаж - 568 кв.м. Ресторан (ночной клуб)-1 этаж -480 кв.м .Кухня подвал- 322 кв.м. Кафе-1 этаж -388 кв.м. Банный комплекс-346 кв.м.Здания в собственности . Земля в аренде. с наземной парковкой на 30 а\м..	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_2825_m_922223253
4	Россия, г. Москва, ЦАО, рядом с м. Курская	72,0	9 722 222	Продается элегантная и респектабельная гостиница класса «Business Superior» 72 номера различных категорий. Тихие, просторные, дизайнерские гостевые комнаты.Ресторан на территории гостиницы	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_3000_m_923514642

№ п/п	Местоположение	Количество номеров	Цена, руб./за номер	Описание	Источник
				;конференц залы, 6 залов площадью от 110 до 20 кв.м.бесплатная парковка, фитнес центр, сауна Отель находится в самом сердце деловой жизни столицы, в 10 минутах ходьбы от 2 -х станций метро	
5	Россия, г. Москва, ЦАО, рядом с м. Пушкинская, по ул. Тверская	15,0	21 252 000	Продается трехэтажное отдельно стоящее здание гостиницы, расположенное в самом центре Москвы, на Тверской улице. В 3 минутах ходьбы от метро Пушкинская, в 10 минутах ходьбы от Красной площади. В близи здания расположены различные театры и музеи, кафе, магазины..Общая площадь – 550 кв. м.Здание нежилое, кирпичное, полностью обустроенное. 3 этажа и подвал. Высокие потолки – 2,8 м. В здании была произведена полная реконструкция 12 лет назад. Свежий евроремонт всех помещений был произведен в 2015 году.Хорошие коммуникации. В здании есть: санузлы на все номера, отопление, водоснабжение, электричество, интернет (Wi-Fi) на территории всего здания, камеры видеонаблюдения (снаружи и внутри).Предусмотрена закрытая парковка со шлагбаумом перед зданием.В данный момент в здании действует отель 3 звезды (есть официальная классификация) на 15 номеров. Гостиница имеет 95%-ю загрузку: в зимний период – командировочные и туристы, летом – туристы. Имеется своя клиентская база и договора со многими компаниями бронирований.	http://zdanie.info/2385/2401/object/16349
6	Россия, г. Москва, ЦАО, ул. Покровка, дом 32.	41,0	10 602 439	Продается действующая гостиница в 10 минутах от метро Китай-город, Курская. Адрес: улица Покровка, дом 32.Площадь - 1339 кв. м. Общее количество номеров - 41, бюджетных двухместных - 8, эконом - 12, стандартных - 14, полу-люксов - 6, 1 люкс.В подвальной части отеля находится бар и переговорная комната.Удобные транспортные развязки, выезд на Садовое кольцо, удобный транспортный доступ в центр.	http://zdanie.info/2385/2401/object/34268
7	Россия, г. Москва, ЦАО, Киевская ул., д. 25.	50,0	6 800 000	Продается отдельно стоящее здание под гостиницу площадью 1100 кв.м (в собственности), расположенное в шаговой доступности от метро Киевская. Первая линия домов. Адрес: Киевская ул., д. 25.Здание 3-х этажное, проведены все коммуникации.Проект под гостиницу готов.	http://zdanie.info/2385/2401/object/37060
8	Россия, г. Москва, ВАО, ул. Краснопрудная	17,0	8 058 824	Продается действующий мини - отель 608 кв.м, расположенный в 3 минутах пешком от метро Красносельская. Количество номеров - 17 (32 койко - места). Стоимость 137000000 рублей.В номерах мебель, ТВ, интернет, с/узел, кондиционер.Выручка в месяц - 1 500 000 рублей. Расходы в месяц - 300 000 рублей. Продажа в рассрочку до 3 лет. В этом же здании продается ресторан в цоколе 600 кв.м	http://www.apex-realty.ru/view.php?id=40151
9	Россия, г. Москва, ЦАО, рядом с м. Курская	50,0	14 600 000	Продается отель категории 4 звезды, расположенный в историческом центре Москвы, на 1-й линии домов в районе станции метро Курская. Общая площадь - 1360 кв.м. Отель состоит из 2-х зданий, соединенных проходом, одно здание 3 этажа, другое 5 этажей. В отеле 50 номеров четырёх категорий. Близость к крупнейшим бизнес-центрам и административным учреждениям Москвы, удобное транспортное сообщение, памятники архитектуры и истории. Номера отеля оснащены всем необходимым, в том числе кондиционером, спутниковым телевидением, телефоном и неограниченным доступом к сети Wi-Fi. В отеле есть бар, ресторан. Своя парковка. Ежемесячная прибыль в рублях около 4 000 000 руб.	http://zdanie.info/2385/2401/object/8487
10	Россия, г. Москва, ЮАО, рядом с м. Кантемировская	259,0	8 291 443	На продажу предлагается новый ультрасовременный отель бизнес-класса, расположенный недалеко от Москвы-реки. Всего за 20 минут можно добраться до центра столицы, где расположены Красная площадь, Кремль,	http://zdanie.info/2385/2401/object/10969

№ п/п	Местоположение	Количество номеров	Цена, руб./за номер	Описание	Источник
				Государственный исторический музей и другие значимые достопримечательности города.В гостинице 14 этажей, из окон открывается прекрасный панорамный вид на Москву и ее окрестности. Отель располагает 259 уютными и просторными номерами категорий «стандарт», «студио», «семейный» и «люкс», оформленных в современном европейском стиле с индивидуальной системой кондиционирования. В каждом номере удобная современная мебель, ванная комната, телевизоры с плоским экраном, минибар, фен, сейф. Отдельные номера оборудованы мини-кухней с набором техники и посуды. Кроме того, десять номеров в гостинице предназначены для размещения гостей с ограниченными возможностями.остям предоставляется полный комплекс услуг, включая бесплатный Wi-Fi Интернет, ресторан с европейской кухней, 4 конференц-зала с возможностью проведения мероприятий до 170 человек, парковкой наземной и подземной, банкоматом.	
11	Россия, г. Москва, ЦАО, м.Красносельская, ул.Русаковская	236,0	9 099 507	Продается гостиница в пешей доступности от м.Красносельская, на ул.Русаковская.Общая площадь здания: 24 072,9 кв.м. Год постройки: 2007. Структура здания:- Гостиница. Общая площадь: 18 409,7 кв.м. Количество номеров: 236. Категория гостиницы: 4 звезды. - Офисно-гаражный блок. Общая площадь: 4 173 кв.м. Полезная площадь: 4 173 кв.м.- Паркинг подземный. Общая площадь: 1 490,2 кв.м. Количество машиномест: 35.- Паркинг наземный. Наземная парковка на 130 машиномест. В составе гостиницы также 2 ресторана, лобби-бар, 6 конференц-залов, концертный зал, прочий гостиничный сервис. Интерьеры в стиле эпохи французского Ренессанса.	http://zdanie.info/2385/2401/object/13943
Среднее значение руб./за номер			**11 492 785**		

Источник информации: данные оценщика

Вывод:

Категория «гостиничного номера современного стандарта» сложно поддается четкому определению, но в основном в нее подпадают гостиницы, построенные в пост-советское время (или прошедшие за это время полную реконструкцию) и соответствующие современным представлениям путешественников о комфорте, многие из них находятся в гостиницах, входящих в состав сетевых гостиничных компаний (международных или российских).

На дату оценки рынок продажи гостиничных номеров в Москве представлен в основном в гостиницах различной категории, расположенных в отдельно стоящих зданиях.

Таким образом, удельные цены продажи гостиничных номеров находятся в диапазоне от 5 882 353 до 24 383 848 руб./за номер. Среднее значение – 11 492 785 руб./за номер.

9.4. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений

Основные ценообразующие факторы для объектов гостиничной недвижимости:

- Продаваемое право;
- Тип цены (цена предложения / цена сделки);
- Дата сделки, дата предложения;
- Местоположение объекта и транспортная доступность:
  - расположение (удаленность) относительно центра города;
  - расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
  - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
  - площадь объекта;
  - наличие отдельного входа у объекта;
  - планировка объекта;
  - группа капитальности здания;
- Класс гостиницы;
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:
  - наличие парковки;
  - наличие охраны;
  - обеспеченность телекоммуникациями;
  - инфраструктура объекта;
  - экологический фактор и др.
- Коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Таблица 9.10. Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения)
Продаваемое право	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с продажей права собственности
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 0,873. Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2016, Лейфер Л.А., том 2,стр. 299)
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%
Местоположение	В качестве аналогов подобраны объекты, имеющие схожее расположение - 0%
Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба)	Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2016, Лейфер Л.А., том 2,стр. 133)
Состояние помещений объекта недвижимости	В качестве аналогов подобраны объекты со схожими параметрами
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений (парковка)	Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2016, Лейфер Л.А., том 2,стр. 127)

Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Всего известно три основных методологических подхода к оценке недвижимости:

10.1. Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения: "Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности".

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного метода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом фактического износа.

Главное преимущество затратного метода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на сметно-нормативную базу строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строек.

Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек и т.п.).

Указанные достоинства затратного метода придают ему свойства универсального инструмента оценщика.

Основные этапы процедуры оценки:

- Расчет стоимости юридических прав в отношении оцениваемого земельного участка как свободного, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
- Определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов.
- Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
- Суммирование стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений за вычетом износа.

Расчет стоимости методами затратного подхода здания гостиницы не производился, т.к. на дату оценки Заказчиком не представлена в полном объеме техническая документация по объекту оценки. Проектная документация по отделке внутренних помещений здания, представленная Заказчиком оценки, не может быть использована оценщиком, так как может привести к существенной погрешности в расчетах.

Данный отчет должен соответствовать требованиям, предъявляемым Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7).

В частности, в соответствии с п. 24б ФСО № 7,

«…затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как

незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства», а также п. 24 в ФСО № 7,

«…затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют».

Таким образом, использование затратного подхода для определения стоимости объекта оценки в данном отчете нецелесообразно, и не противоречит положениям данного стандарта и требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

10.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

В рамках настоящего Отчета сравнительный подход использовался путем применения метода сравнения продаж, как наиболее достоверно отражающего рыночную стоимость объекта оценки.

10.3. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

В рамках данного исследования доходный подход использовался путем применения метода дисконтирования денежных потоков. Выбор данного метода обусловлен прогнозными изменениями в доходах в будущем, а также изменением стоимости в результате окончания срока действия договора аренды здания по истечении прогнозного периода.

Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ И СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Оценка сравнительным подходом

Для оценки объекта недвижимого имущества самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

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

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом для корректности производимых расчетов оценщиком вводится соответствующая корректировка, отражающая отличие между ценами предложения и сделки. Величина сидки основана на аналитических исследованиях специализированных компаний.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Действие отмеченных выше фактов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

Подраздел 1. Описание сопоставимых объектов-аналогов

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки. Информация об объектах предполагаемых сделок представлена в таблицах описаний.

Объекты-аналоги для расчета подбирались в соответствии со следующими критериями:

- Одинаковые условия финансирования (в данном случае чистая продажа)
- Сопоставимая дата предложения
- Принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости

- Месторасположение (относительно центра города)
- Сопоставимость общих площадей и иных характеристик
- Цены предложений находятся в пределах некоторого доверительного интервала.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено в Таблице 11.3.

Подраздел 2. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта выбирается количество рублей за квадратный метр площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщиком в необходимых случаях используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Подраздел 3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- наличие дополнительных улучшений;
- состояние объекта.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

В соответствии с указанным выше алгоритмом, для того, чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-

аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Качество прав на земельный участок в составе объекта оценки, принадлежит собственникам на праве долгосрочной аренды, как и у объектов аналогов, поэтому корректировка не производилась.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается.

В рамках данного Отчета корректировка на торг вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, Лейфер Л.А., 2016, том 2,стр. 299). Корректировка на торг принята в размере 12,7%. Следовательно, для всех аналогов коэффициент корректировки составит 0,873.

Корректировка на местоположение объекта

Местоположение является ключевым фактором при формировании цены на недвижимость. Это объясняется различной стоимостью земли, престижностью района нахождения объекта недвижимости и т.п. Анализ рынка продаж и предложений недвижимости, а также сопоставление данных по рынку недвижимости в различных районах г. Москвы позволяет вычислить поправку на эти факторы. В данном случае рассматриваются объекты-аналоги, имеющие схожее местоположение с объектами оценки, поэтому введение корректировки на местоположение не требуется.

Корректировка на размер помещения

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, цена продажи 1 м2 объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А. 2016 г., том.2 , стр. 133).

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Корректировка для объектов–аналогов №№1,2 составит - 0,96, а для объектов–аналогов №№3,4 составит – 1,02.

Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка на дополнительные улучшения производится, когда имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами, касающиеся установленного в помещениях дополнительного оборудования, инженерного оснащения, являющегося неотъемлемой частью объекта недвижимого имущества. В данном случае существенные различия между объектом оценки и объектами-аналогами отсутствуют. Корректировка не вводилась.

Также к дополнительным улучшениям можно отнести размер земельного участка, относящегося к объекту. Избыток или недостаток земельного участка является существенным фактором, определяющим стоимость недвижимого имущества. Поскольку выяснить размеры долей земельных участков в едином объекте по аналогам не представляется возможным, расчет производился из допущения о сопоставимости аналогов с объектом оценки по данному параметру.

Корректировка на тип парковки

Наличие парковки является существенным фактором, определяющим стоимость недвижимого имущества.

Корректировка вводилась на основании «Справочника оценщика недвижимости» (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под редакцией Лейфера Л.А. 2016 г., том.2 , стр. 127).

Цены/арендные ставки офисно-торговых и схожих объектов		**Аналог**		
		Без парковки	**Стихийная**	**Организованная**
Объект оценки	**Без парковки**	1,0	0,91	0,82
	Стихийная	1,10	1,0	0,90
	Организованная	1,23	1,11	1,0

При расчете рыночной стоимости объекта оценки, коэффициент корректировки для объектов-аналогов№ 1,3, составил 1,00, так как не имеется различий между объектом оценки и объектами-аналогами по рассматриваемому параметру сравнения - у всех имеется стихийная парковка.

Корректировка для объектов–аналогов №№2,4 составит - 0,90, так как, имеется своя организованная парковка, а у объекта-оценки отсутствует данное улучшение.

Корректировка на ремонт и отделочные работы

Состояние помещений оцениваемого здания соответствует состоянию отобранных объектов-аналогов. Корректировка не требуется.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.3.

Подраздел 4. Согласование результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Среднее значение

Объекты-аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому объекту-аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Таблица 11.2. Описание объектов-аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, рублей		434 700 000	730 000 000	700 000 000	2 147 483 647
Площадь		1339	1 360	3 000	30 775
Количество номеров	73	41	50,0	72	236,0
Стоимость за 1 номер		10 602 439	14 600 000	9 722 222	9 099 507
Местоположение	Россия, г. Москва, пер. Колпачный, д. 4, стр. 4., м. Китай-Город, 7 мин. пешком (в пределах Бульварного кольца)	Россия, г. Москва, ЦАО, ул. Покровка, дом 32.	Россия, г. Москва, ЦАО, рядом с м. Курская	Россия, г. Москва, ЦАО, рядом с м. Курская	Россия, г. Москва, ЦАО, м.Красносельская, ул.Русаковская
Текущее состояние	Состояние ремонта (1 этаж)	Отличное	Отличное	Отличное	Отличное
Объем передаваемых прав на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Качество права на земельный участок в составе объекта	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.	Март 2017 г.
Дополнительная информация	Здание гостиницы 4-х этажное. Здание гостиницы расположено на земельном участке общей площадью 615,0 кв.м. в аренде. Имеются все виды инженерных коммуникаций (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение). Парковка отсутствует.	Действующая гостиница в 10 минутах от метро Китай-город, Курская. Площадь - 1339 кв. м. Общее количество номеров - 41, бюджетных двухместных - 8, эконом - 12, стандартных - 14, полу-люксов - 6, 1 люкс. Парковка стихийная.	Отель, общая площадь - 1360 кв.м. В отеле 50 номеров четырёх категорий. Номера отеля оснащены всем необходимым, в том числе кондиционером, спутниковым телевидением, телефоном и неограниченным доступом к сети Wi-Fi. Своя парковка.	Гостиница на 72 номера различных категорий. Парковка стихийная.	Гостиница в пешей доступности от м. Красносельская. Общая площадь здания: 24 072,9 кв.м. Количество номеров: 236. Количество машиномест: 35.- Паркинг наземный. Наземная парковка на 130 машиномест
Тел. для дополнительной информации		8 (916) 511-03-46	8(968) 578-56-96	8 (985) 121-29-59	8 (916) 511-03-46
Источник информации		http://zdanie.info/2385/2401/object/34268	http://zdanie.info/2385/2401/object/8487	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_3000_m_923514642	http://zdanie.info/2385/2401/object/13943

Таблица 11.3. Корректировка сравнимых продаж

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Количество номеров	**73**	**41**	**50**	**72**	**236,0**
Стоимость за 1 номер, рублей		**10 602 439**	**14 600 000**	**9 722 222**	**9 099 507**
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 номер , рублей		**10 602 439**	**14 600 000**	**9 722 222**	**9 099 507**
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 номер, рублей		**10 602 439**	**14 600 000**	**9 722 222**	**9 099 507**
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 номер, рублей		**10 602 439**	**14 600 000**	**9 722 222**	**9 099 507**
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 номер, рублей		**10 602 439**	**14 600 000**	**9 722 222**	**9 099 507**
Коэффициент корректировки на торги		**0,873**	**0,873**	**0,873**	**0,873**
Скорректированная стоимость за 1 номер, рублей		**9 255 929**	**12 745 800**	**8 487 500**	**7 943 870**
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 номер , рублей		**9 255 929**	**12 745 800**	**8 487 500**	**7 943 870**
Коэффициент корректировки на размер помещения		**0,96**	**0,96**	**1,02**	**1,02**
Скорректированная стоимость за 1 номер , рублей		**8 885 692**	**12 235 968**	**8 657 250**	**8 102 747**
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 номер, рублей		**8 885 692**	**12 235 968**	**8 657 250**	**8 102 747**
Корректировка на тип парковки		**1,00**	**0,90**	**1,00**	**0,90**
Скорректированная стоимость за 1 номер , рублей		**8 885 692**	**11 012 371**	**8 657 250**	**7 292 472**
Корректировка на ремонт и отделочные работы		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость за 1 номер , рублей		**8 885 692**	**11 012 371**	**8 657 250**	**7 292 472**
Усредненная стоимость за 1 номер, рублей	**8 961 946**				
Рыночная стоимость, рублей	**654 222 058**				
Рыночная стоимость, рублей (с учетом НДС)	**771 982 028**				

Рыночная, справедливая стоимость объекта оценки, определенная с помощью сравнительного подхода, округленно составляет (с учетом НДС):

771 982 028 рублей.

Данный отчет должен соответствовать требованиям, предъявляемым Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7).

В частности, в соответствии с п. 22 ФСО № 7,

«сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений»;

«в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным»/

Таким образом, использование сравнительного подхода для определения стоимости (рыночной, справедливой и т.д.) объекта оценки в данном отчете определяется требованиями действующего законодательства в области оценочной деятельности.

При этом, определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральных стандартах оценки, не противоречит определению справедливой стоимости, содержащемуся в Международном стандарте оценки (IFRS) 13, а порядок расчета рыночной стоимости недвижимого имущества, применяемый в данном отчете в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7), не противоречит положениям данного стандарта.

Таким образом, величину рыночной стоимости объекта оценки, определенную в рамках сравнительного подхода, можно рассматривать в качестве ориентира рыночной и справедливой стоимости.

11.2. Оценка доходным подходом

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для аналогичных объектов.
- Оценка потерь от неполной загрузки и не взысканных арендных платежей. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяет действительный валовой доход.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости. Расчетная величина издержек вычитается из действительного валового дохода.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость рядом способов, выбор которых зависит от полноты и качества исходной информации.

В рамках настоящего отчета, доходный подход реализовывался в два этапа:

I этап:

Расчет денежного потока от эксплуатации здания в прогнозном периоде производился в соответствии с условиями договора аренды здания №ДА/010616/ТД2 от 01.06.2016 года, представленного Заказчиком оценки. Срок действия договора аренды – до 31.05.2021 г. Арендная ставка, включающая НДС, составляет 500 руб/м2 /месяц до

31.05.2017 г. и 1070 руб/м2 /месяц до 31.05.2021 г. Учитывается возможность увеличения ставки на 7% в год, не чаще 1 раза в год.

В таблице ниже представлен расчет по I этапу.

Расчет ставки дисконтирования приведен в табл. 11.11.

Таблица 11.4. Расчет валового дохода и текущей стоимости в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Величина показателя	Изменение по годам эксплуатации				
				14.03.2017 – 31.05.2017	01.06.2017 – 31.05.2018	01.06.2018 – 31.05.2019	01.06.2019 – 31.05.2020	01.06.2020 – 31.05.2021
	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Арендная площадь	кв.м.	1 883,00					
	Арендная плата с учетом увеличения	руб/м2 / месяц		500	1 070	1 145	1 225	1 311
	Увеличение арендной платы по годам - %%	%%				7,0	7,0	7,0
	Арендная плата за период с НДС	руб/м2 / год		1 260	12 840	13 740	14 700	15 732
2	**Потенциальный валовой доход**	тыс. руб/год		**2 372 580**	**24 177 720**	**25 872 420**	**27 680 100**	**29 623 356**
3	**Потенциальный валовой доход скорректированный на величину налога на прибыль в размере 20%**	тыс. руб/год		**2 373**	**24 178**	**25 872**	**27 680**	**29 623**
4	Чистый операционных доход	тыс. руб/год		1 898	19 342	20 698	22 144	23 698
5	Ставка дисконтирования	%%	**12,51**					
6	Период дисконтирования			0,105	0,71	1,71	2,71	3,71
7	Коэффициент дисконтирования			0,98770	0,91972	0,81745	0,72656	0,64577
8	Текущая стоимость будущих доходов	тыс. рублей		1 875	17 789	16 920	16 089	15 303
9	**Текущая стоимость рентного потока**	**тыс. рублей**	**67 976**					

II этап:

Расчет денежного по истечении срока действия договора аренды (после 31.05.2021 г.), основанный на фактических данных, исходя из соотношения стоимости и типа номеров в гостинице и определения текущей стоимости реверсии.

Подраздел 1. Установление периода прогнозирования

Построение денежного потока, основанного на рыночных данных в период действия договора аренды, носит вспомогательный характер. Данный период составляет срок до 31.05.2021 г., как было указано выше.

Подраздел 2. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее четырехэтажное здание гостиницы. Учитывая состояние данного объекта, его местоположение, спрос на объекты подобного назначения в районе местоположения объекта оценки, можно сделать однозначный вывод о том, что здание способно приносить доход, как в течение прогнозного периода, так и в постпрогнозном периоде.

Определение валового потенциального дохода.

Прогноз денежного потока базируется на следующих предпосылках, подтвержденных представителями ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Траст Девелопмент Второй».

1. Номерной фонд отеля составляет 73 номера, из которых: 18 номеров «Стандартный номер-студия»; 27 номеров «Номер-студия "Комфорт"; 23 номера «Улучшенный номер-студия»; 4 номера «Номер Полулюкс-студио»; 1 номер «Номер Люкс-студио». Доход формируется от заселения гостей в 73 номера, распределение по типам номеров представлено ниже в таблице 11.5.

2. Стоимость номера в сутки определена в среднем, исходя из типа номера и условий бронирования. Соотношение стоимости по типам номеров подтверждается системами бронирования на сайте booking.com и странице бронирования гостиницы http://aroom-hotel.ru/.

3. Загруженность гостиничного комплекса определена на основании аналитических данных, в среднем по рынку Москвы за 2016 год составляет 72,3%. (см. раздел 9.2, стр.39 настоящего отчета). В рамках данного отчета коэффициент загрузки номерного фонда принят на уровне 0,723.

4. Расчет выручки от проведения конференций и банкетов, а также прочей выручки, не рассчитывался, в связи с их отсутствием.

5. Расчет выручки ресторанов и баров, не рассчитывался, в связи с их незначительной величиной в общей выручке, а также не предоставлением данной информации со стороны Заказчика.

6. По данным службы бронирования гостиницы, индивидуальное бронирование составляет в среднем 80% и соответственно, 20% приходится на бронирование - онлайн.

Прогноз потенциальной выручки (в отсутствие договора аренды)на первый прогнозный год представлен в Таблице ниже.

Таблица 11.5. Прогноз выручки в отсутствие договора аренды на первый прогнозный год

Наименование показателя	Значения показателей	
Тип номеров		
Стандартный номер-студия		
Посуточная плата, руб./номер, индивидуальное бронирование	0,80	3 400
Посуточная плата, руб./номер,онлайн бронирование	0,20	3 060
Количество номеров	18	
Средняя вместимость, чел/номер	2,00	
Коэффициент загрузки номерного фонда		0,723
Доход от размещения, руб.		**15 827 367**
Номер-студия "Комфорт"		
Посуточная плата, руб./номер, индивидуальное бронирование	0,80	4 400
Посуточная плата, руб./номер,онлайн бронирование	0,20	3 960
Количество номеров	27	
Средняя вместимость, чел/номер	2,00	
Коэффициент загрузки номерного фонда		0,723
Доход от размещения, руб.		**30 723 711**
Улучшенный номер-студия		
Посуточная плата, руб./номер, индивидуальное бронирование	0,80	5 400
Посуточная плата, руб./номер,онлайн бронирование	0,20	4 860
Количество номеров	23	
Средняя вместимость, чел/номер	3,00	
Коэффициент загрузки номерного фонда		0,723

Наименование показателя	Значения показателей	
Доход от размещения, руб.		**32 120 244**
Номер Полулюкс-студио		
Посуточная плата, руб./номер, индивидуальное бронирование	0,80	6 400
Посуточная плата, руб./номер,онлайн бронирование	0,20	5 760
Количество номеров	4	
Средняя вместимость, чел/номер	3,00	
Коэффициент загрузки номерного фонда		0,723
Доход от размещения, руб.		**6 620 598**
Номер Люкс-студио		
Посуточная плата, руб./номер, индивидуальное бронирование	0,80	6 900
Посуточная плата, руб./номер,онлайн бронирование	0,20	6 210
Количество номеров	1	
Средняя вместимость, чел/номер	3,00	
Коэффициент загрузки номерного фонда		0,723
Доход от размещения, руб.		**1 784 458**
Всего номеров	**73**	
Итого выручка от размещения, руб. с учетом НДС		**87 076 378**

Темп роста выручки планируется в прогнозном периоде в соответствии с «Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов», подготовленным МЭР РФ[4]. (см. Таблица 9.3. стр. 34 настоящего отчета).

Темп роста выручки отражает рост цен на прочие услуги, как наиболее близкой по специфике к деятельности оцениваемой компании.

В расчётах оценщики предполагали, что выручка будет расти на 4,7% во втором прогнозном году, на 4,4% начиная с третьего прогнозного года.

Таблица 11.6. Прогноз темпов роста цен на прочие услуги

Наименование показателя	Прогнозный период					Постпрогнозный период
	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	01.06.2021 – 31.05.2022
Рост цен на прочие услуги,%		104,70%	104,40%	104,40%	104,40%	104,40%

Таблица 11. 7 Прогноз показателя выручки

Наименование показателя	Прогнозный период					Постпрогнозный период 01.06.2021 – 31.05.2022
	1-й	2-й	3-й	4-й	5-й	
Темп роста выручки,%		104,70%	104,40%	104,40%	104,40%	104,40%
Выручка от размещения, тыс. руб.	***87 076***	***91 169***	***95 180***	***99 368***	***103 741***	**108 305**

Как было указано выше, указанные в таблице 11.7. показатели выручки прогнозного периода, носят вспомогательный характер.

[4] Источник информации: http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101

Определение чистого операционного дохода

Для расчета чистого операционного дохода оценщиками был сформирован реконструированный отчет о доходах и расходах (Таблица 11.8), включающий следующие статьи:

- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- операционные расходы.

Потери от недосбора платежей

Поправка на потери при сборе платежей определена в размере 0%, что связано, прежде всего, с тем, что практика предусматривает внесение денежных средств при индивидуальном и онлайн бронировании по факту бронирования.

Операционные расходы

Операционные расходы (ОР или ОЕ) — это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объектов и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные доходы принято делить на:

- условно-постоянные расходы или издержки;
- условно-переменные расходы или издержки;
- расходы на замещение или резервы.

Условно-постоянные расходы – это расходы, размер которых не зависит от коэффициента недозагрузки площадей и включают в себя платежи по налогам на имущество, страховые отчисления, некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными.

Условно-переменные расходы – это периодические ежегодные расходы величина которых зависит от загрузки площадей.

Наиболее типичный перечень переменных расходов:

- коммунальные платежи;
- текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- налоги на зарплату;
- расходы на пожарную охрану и обеспечение безопасности;
- расходы на рекламу и заключение арендных договоров;
- расходы на консультации и юридическое обслуживание;
- расходы на управление.

Расходы на замещение — расходы на периодическую замену быстроизнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения.

Эксплуатационные расходы относятся к условно-переменным расходам, поскольку их размер зависит от эксплуатационной загруженности объектов и уровня предоставляемых услуг.

В соответствии с аналитическими данными[5], эксплуатационные расходы для гостиничной индустрии составляют - 12%.

В рамках настоящего Отчета оценщики предполагают, что эксплуатационные расходы будут расти в соответствии с ростом цен (тарифов) на прочие услуги начиная со

[5] Источник информации: http://www.oturbiznese.ru/21.html

второго прогнозного года на 4,7%, на 4,4% - начиная с третьего прогнозного года («Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов»), как и величина выручки.

Налоговые отчисления

Величина налоговых отчислений составляет - 20%.

Расходы на замещение

Расходы на замещение по объекту оценки определены в следующей последовательности:

- Расчет стоимости затрат на замену быстроизнашивающихся элементов. Величина затрат по объекту оценки принята в размере 15 000 рублей с учетом НДС на 1 м.кв. помещений. Данная величина определена на основании консультаций со специалистами строительных компаний[6]. Однако, следует учесть тот факт, что часть быстроизнашивающихся элементов таких как бетонная подготовка полов, штукатурка стен и каркасы подвесных потолков, как правило, остается в пригодном состоянии и после условного срока службы и не требует замены. В связи с этим вышеприведенные затраты умножались оценщиками на 80%;
- Определение условного срока службы быстроизнашивающихся элементов до их замены. В рамках настоящего отчета принят равным 10 годам на основании анализа нормативных сроков службы различных быстроизнашивающихся элементов здания;
- Расчет годовой суммы затрат на замещение при помощи функции сложного процента «коэффициент фонда возмещения» с использованием ставки дисконтирования. Начисление процентов при использовании данной функции сложного процента принято годовое.

Расчет коэффициента фонда возмещения производится по формуле:

$$SFF = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где}$$

SFF - коэффициент фонда возмещения, %;
i – ставка дисконтирования, %
n – количество периодов.

Таблица 11.8. Расчет суммы затрат на замещение

№ п/п	Показатель	Значение
1	Стоимость замены быстроизнашивающихся элементов из расчета на 1 м. кв. общей площади объектов, руб. с учетом НДС	15 000
2	Стоимость замены быстроизнашивающихся элементов из расчета на 1 м. кв. общей площади объектов, руб. с учетом НДС*80%	12 000
3	Площадь объектов оценки (помещений объектов оценки), м.кв.	1 883,00
4	Стоимость затрат, которые должен понести собственник на замещение через условный срок службы, руб. с учетом НДС	22 596 000
5	Ставка дисконтирования, %	12,51
6	Коэффициент фонда возмещения, %	5,56
7	Сумма расходов на замещение в год, руб. с учетом НДС	1 256 338
8	Сумма расходов на замещение в год, руб./кв.м с учетом НДС	667

[6] *Источник информации: http://stroylimited.ru/*

Расходы на управление

На сегодняшний день на рынке существует множество компаний, предлагающих услуги коммерческого управления недвижимостью (компания "МТЛ. Управление и эксплуатация недвижимости"[7], ООО «Акрус-сити»[8] и др.). В услугу коммерческого управления, как правило, входит страхование объекта недвижимости, брокеридж (рекламная компания по поиску арендатора, заключение договора с арендатором), обеспечение безопасности, организация сервисной службы. Стоимость услуг, предоставляемых подобными компаниями, варьируется в пределах от 1% до 8% от суммы годового дохода, генерируемого объектом недвижимости.

Учитывая особенности объекта оценки, к расчету оценщиками принята ставка оплаты услуг управляющей компании в размере 2%.

Таблица 11.9. Реконструированный отчет о доходах и расходах по фактическим данным

№ п/п	Наименование показателя	Ед.изм.	Величина показателя	Постпрогнозный период
	1	2	3	4
1	**Действительный валовый доход**	тыс.руб/год		**108 305**
	Операционные расходы			
2	Эксплуатационные расходы (1-ый год)	%	12	
	Эксплуатационные расходы с учетом увеличения	руб/год		12 997
3	Расходы на замещение	руб/м2 /год	667	1 256
4	Расходы на управление	руб/год	2%	2 166
	Итого операционные расходы			**16 419**
5	Чистый операционных доход	руб/год		**91 886**
6	Чистый операционных доход скорректированный с учетом налоговых отчислений	руб/год		**73 509**

Расчет стоимости объекта оценки

Настоящий метод представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

Доходный подход предполагает, что покупатель не заплатит за недвижимость больше того дохода (приведенного, разумеется, к настоящему моменту), который может быть от нее получен в наилучшем варианте его использования. Для проведения оценки доход от арендных поступлений дисконтируется. Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен в результате анализа поступлений наличности.

Метод дисконтирования поступлений денежной наличности используется при оценке объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов, например, проекты с поэтапным освоением мощностей или первоначальными инвестициями. При оценке рыночной стоимости недвижимости не следует принимать высокую доходность возможных альтернативных проектов за доходность недвижимости.

При расчете доходов лучше всего ориентироваться на сдачу этой недвижимости в аренду. Но при расчете арендной платы необходимо учесть все выгоды и отрицательные стороны данных объектов для конкретного проекта.

Подраздел 3. Определение ставки дисконтирования

[7] www.mtlgroup.ru
[8] www.flatservice.ru

Основополагающим звеном расчета стоимости недвижимости доходным методом является определение нормы дисконта, т.е. способа приведения будущих доходов к текущей стоимости с помощью ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования выбирается, как средняя норма прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка. Безрисковая ставка не учитывает дополнительные риски вложения средств в недвижимость, такие как риск, связанный с низкой ликвидностью объектов, инвестиционный риск и риск, связанный с управлением объектами недвижимости. Для расчета ставки дисконтирования оценщики использовали метод кумулятивного построения (суммирования).

Общепринятый порядок определения ставки дохода на инвестиции (т.н. кумулятивный метод) сводится к следующему:

- определяется безрисковая процентная ставка, на которую может рассчитывать инвестор,
- определяется размер премии к процентной ставке за возможные риски, связанные с ликвидностью объектов,
- определяется премия, связанная с конкретным проектом (корректировка на инвестиционный менеджмент),
- определяется премия, связанная с риском вложения в оцениваемые объекты недвижимого имущества.

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рисковая ставка. Для расчета использовалась ставка доходности по долгосрочным депозитным вкладам юридических лиц в Сбербанке.

Риски вложения в объекты недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в следующей таблице:

Таблица 11.10. Расчет премии за риск вложений в объекты оценки

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ здания	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный				1						
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Финансовые проверки	динамичный	1									
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный	1									
Количество наблюдений		7	2	0	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		7	4	0	4	0	0	0	0	0	0
Сумма	15										
Количество факторов	10										
Поправка на риск вложений в объект недвижимости,%	1,50										

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. Расчет поправки осуществлен в таблице расчета ставки дисконтирования.

Поправка на инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-5%. Оцениваемый объект является офисной недвижимостью, управление которой характеризуется незначительным уровнем сложности. В рамках настоящего отчета значение поправки было выбрано экспертно в размере 1,0%.

Таблица 11.11. Расчет ставки дисконтирования

№	Наименование риска	Размер ставки, %	Обоснование
1	Безрисковая ставка	8,008	Доходность гособлигации "ОФЗ-46023-АД" с датой погашения 23.07.2026
2	Ликвидность	2,00	Компенсация потери доходности за период экспозиции объекта. Можно рассчитать по формуле: Rб/р*t/12, где Rб/р – безрисковая ставка; t - время экспозиции объекта недвижимости. Время экспозиции данного объекта недвижимого имущества составляет 3месяца.
3	Инвестиционный менеджмент	1,00	Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Поправка принята экспертно.
4	Риск вложения в оцениваемый объект недвижимости	1,50	Учитывает риск потери потребительской стоимости. Расчет поправки приведен в таблице 11.8.
5	**Итого размер ставки дисконтирования, округленно**	**12,51**	
6	Темпы роста в остаточный период	4,20	Долгосрочные темпы роста в остаточный период в соответствии с прогнозом потребительской инфляции (Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и плановый период 2017-2019 годов)

Подраздел 4. Осуществление процедуры приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^{n} \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{R}{(1+i)^n}$$, где:

PV – текущая стоимость;
C_t – денежный поток периода t;
i_t – ставка дисконтирования денежного потока периода t;
R – стоимость реверсии (остаточная стоимость).

Неотъемлемой частью настоящего анализа является расчёт цены перехода прав собственности на объект, то есть его продажа в конце рассматриваемого периода. Определение стоимости в конце прогнозного периода основано на предпосылке о том, что недвижимость способна приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или равномерные доходы. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

Расчет конечной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по формуле:

V(term)= CF*(1+g)\ (K-g), где

V(term) - стоимость в конце прогнозного периода;

CF(t+1) - денежный поток доходов за последний год прогнозного периода;

К - ставка дисконта;

g - долгосрочные темпы роста денежного потока.

Долгосрочные темпы роста денежного потока принимаются в размере **4,2%,** в соответствии с прогнозом потребительской инфляции (Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и плановый период 2018-2019 годов). Конечная стоимость по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного периода. Полученная таким образом стоимость в конце прогнозного периода приводят к текущим стоимостным показателям по той же ставке дисконта, что применяется для дисконтирования денежных потоков прогнозного периода.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом приведен в Таблице 11.12.

Таблица 11.12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

№	Наименование показателя	Ед. изм.	Постпрогнозный период
	1	2	3
1	Чистый операционных доход	тыс.руб/год	**73 509**
2	Ставка дисконтирования	%%	12,51
3	Темпы роста в остаточный период	%%	4,2
4	Реверсия	тыс. рублей	884 585
5	Период дисконтирования		3,71
6	Коэффициент дисконтирования	тыс. рублей	0,64577
7	Текущая стоимость реверсии	тыс. рублей	**571 242**
8	Текущая стоимость рентного потока (по договору аренды здания)	тыс. рублей	**67 976**
9	**Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом**	тыс. рублей	**639 218**

Рыночная и справедливая стоимость объекта оценки, определенная с помощью методов доходного подхода, составляет округленно (с учетом НДС):

639 218 000 рублей.

Раздел 12. Итоговое согласование результатов

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из методов присваивается весовой коэффициент.

Для согласования результатов в данном отчете применен метод анализа иерархий (МАИ). Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии. После иерархического воспроизведения проблемы элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы является интенсивность проявления одного элемента иерархии относительно другого, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность;
3 – умеренное превосходство одного над другим;
5 – существенное превосходство;
7 – значительное превосходство;
9 – очень сильное превосходство;
2,4,6,8 – промежуточные значения.

При сравнении критериев решается вопрос какой из них более важен, альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Критерии согласования:

А – возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;
Б – тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
В – способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (отраслевая принадлежность, размер, потенциальная доходность).

Таблица 12.1. Матрица сравнения и расчетные значения приоритетов критериев

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	7	7	7	(1*7*7*7) ¼ = 4,3	4,3/6,65 = 0,65
Б	1/7	1	5	5	(1/7 *1*5*5) ¼ =1,53	1,53/6,65 = 0,23
В	1/7	1/5	1	1	(1/7 *1/5*1*1) ¼ = 0,41	0,41/6,65 = 0,06
Г	1/7	1/5	1	1	(1/7 *1/5*1*1) ¼ = 0,41	0,41/6,65 = 0,06
Сумма					6,65	1

Таблица 12.2. Матрица действительных намерений потенциального инвестора и продавца

	Д	С		Вес метода по критерию А
Д	1	5	(1*5)в степ. 1/2 = 2,24	2,24/2,69 = 0,83
С	1/5	1	(1/5 *1)в степ. 1/2 = 0,45	0,45/2,69 = 0,17
Сумма			2,69	1

Таблица 12.3. Матрица данных по типу, качеству, обширности, на основе которых проводится анализ

	Д	С		Вес метода по критерию Б
Д	1	1	(1*1)в степ. 1/2 = 1,0	1,0/2,0 = 0,50
С	1	1	(1*1)в степ. 1/2 = 1,0	1,0/2,0 = 0,50
Сумма			2,0	1

Таблица 12.4. Матрица, учитывающая конъюнктурные колебания используемых методов

	Д	С		Вес метода по критерию В
Д	1	3	(1*3)в степ. 1/2 = 1,73	1,73/2,31 = 0,75
С	1/3	1	(1/3 *1)в степ. 1/2 = 0,58	0,58/2,31 = 0,25
Сумма			2,31	1

Таблица 12.5. Матрица, учитывающая специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость

	Д	С		Вес метода по критерию Г
Д	1	3	(1*3)в степ. 1/2 = 1,73	1,73/2,31 = 0,75
С	1/3	1	(1/3 *1)в степ. 1/2 = 0,58	0,58/2,31 = 0,25
Сумма			2,31	1

Таблица 12.6. Итоговое значение весов для каждого подхода

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого метода
	0,65	0,23	0,06	0,06	
Д	0,83	0,50	0,75	0,75	0,65*0,83 + 0,23*0,5 + 0,06*0,75 + 0,06*0,75 = **0,75**
С	0,17	0,50	0,25	0,25	0,65*0,17 + 0,23*0,5 + 0,06*0,25 + 0,06*0,25 = **0,25**
Сумма					1

В результате применения данного метода, весовые коэффициенты распределились следующим образом:

Таблица 12.7. Итоговое значение весов для каждого подхода

Подход	Вес
Сравнительный	0,25
Доходный	0,75
Затратный	не применялся

Справедливость данного распределения весов подтверждается следующими предпосылками:

- При определении рыночной стоимости недвижимости основополагающим является доходный подход, который отражает реальную ситуацию на рынке на дату оценки. При проведении корректировок оценщики максимально учли все основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Кроме того, данный подход позволяет корректно учесть факт наличия долгосрочного договора аренды здания
- При определении рыночной стоимости доходоприносящей недвижимости адекватные результаты дает также и сравнительный подход. Но специфика гостиничной недвижимости затрудняет учет особенностей оцениваемого здания путем внесения корректировок, характеризующих его отличия от характеристик аналогов.

Таким образом, рыночная и справедливая стоимость объекта оценки, с учетом принятых ограничений и допущений, на дату оценки округленно составляет (с учетом НДС):

Таблица 12.8. Результаты оценки

Подходы	Рыночная стоимость, рублей	Вес	Рыночная стоимость, рублей
Сравнительный	771 982 028	0,25	192 995 507
Доходный	639 218 000	0,75	479 413 500
Рыночная и справедливая стоимость объекта оценки, руб.			**672 409 007**

Рыночная и справедливая стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и введенных допущений на дату оценки составляет округленно (с учетом рыночной стоимости прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 г., с учетом НДС):

672 409 007 рублей
Шестьсот семьдесят два миллиона четыреста девять тысяч семь рублей

Рыночная и справедливая стоимость нежилого здания, общей площадью 1883 кв. м. с учетом ограничительных условий и введенных допущений на дату оценки составляет округленно (с учетом рыночной стоимости прав аренды на земельный участок по Договору аренды земельного участка №М-01-000233 от 06.09.1993 г., без учета НДС):

569 838 142 рубля
Пятьсот шестьдесят девять миллионов восемьсот тридцать восемь тысяч сто сорок два рубля

По мнению Оценщика, стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода, может рассматриваться, как минимальное значение диапазона рыночной стоимости объекта оценки, а стоимость, полученная с помощью доходного подхода, может рассматриваться, как максимальное значение диапазона рыночной стоимости объекта оценки.

Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Я, Пригожин Леонид Витальевич, являясь надлежащим профессиональным оценщиком, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у меня мнением заявляю, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, мною проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, я не имею никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также я не состою в родстве, не имею никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объекта оценки;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 10.07.2015 г. №467, приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611, Сводом стандартов и правил оценочной деятельности СРО РОО (ССО РОО 2015).
- отношении оценщика со стороны саморегулируемой организации никаких дисциплинарных воздействий, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, не применялось в течение двух лет, а также и всего периода его членства в саморегулируемой организации;
- стаж оценщика составляет более трех лет.
- оценщик имеет документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщика в соответствии с действующим законодательством;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал мне существенной профессиональной помощи.

Оценщик Пригожин Леонид Витальевич

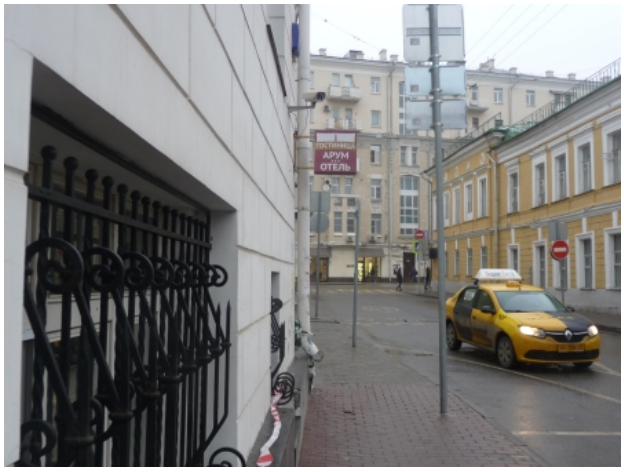
Литература

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ).
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ) в посл. ред.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в РФ».
4. Приказ Минэкономразвития России от 10.07.2015 г. № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №7)»;
6. Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94.
7. Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве. Постановление Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д.
8. В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости». М. 1998г.
9. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
10. Оценка объекта недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
11. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
14. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
15. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
16. Данные серверов www.irr.ru, www.incom.ru, www.miel.ru, www.mian.ru, www.dm-realty.ru, а также других
17. Текущие бюллетени и пресса.

Приложения

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

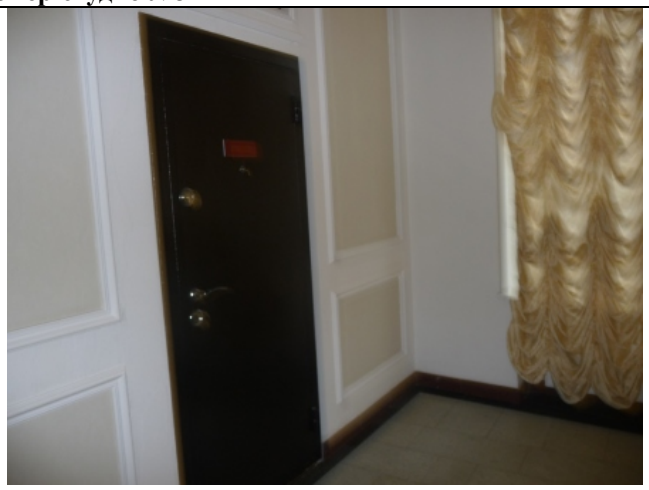
Фасад здания, вход и прилегающая территория

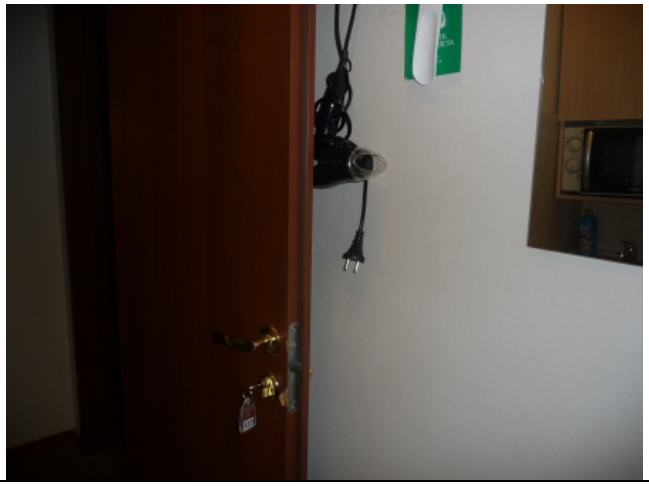


Помещения подвала здания

Помещения на 1--4 этажах здания

Стандартный номер-студио №322



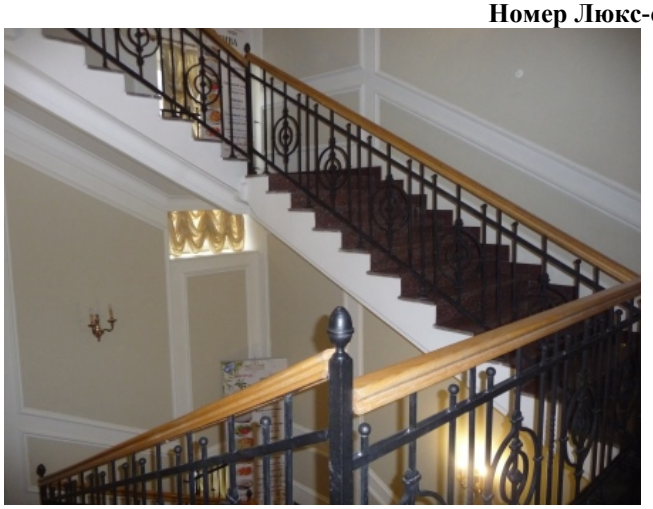


Номер-студия "Комфорт" №219

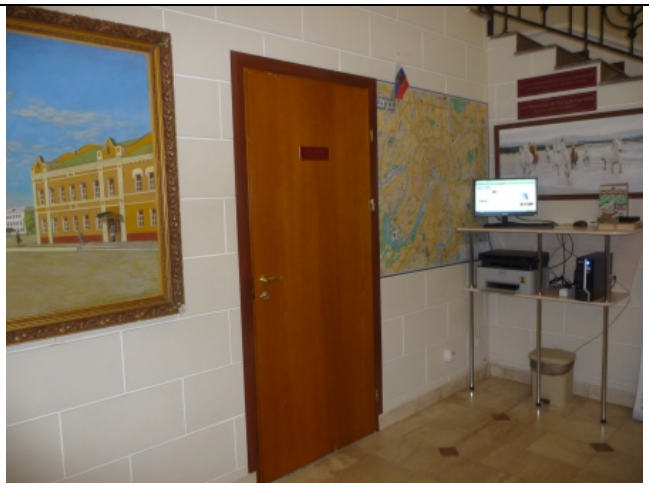
Улучшенный номер-студия №215

Номер Полулюкс-студио №212

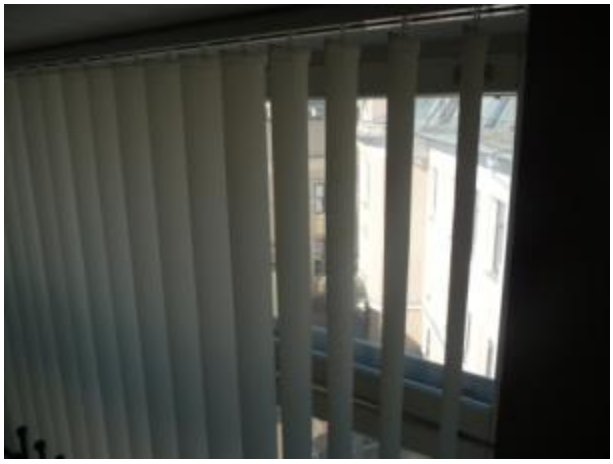
Номер Люкс-студио №410



Помещения кафе «Олива»

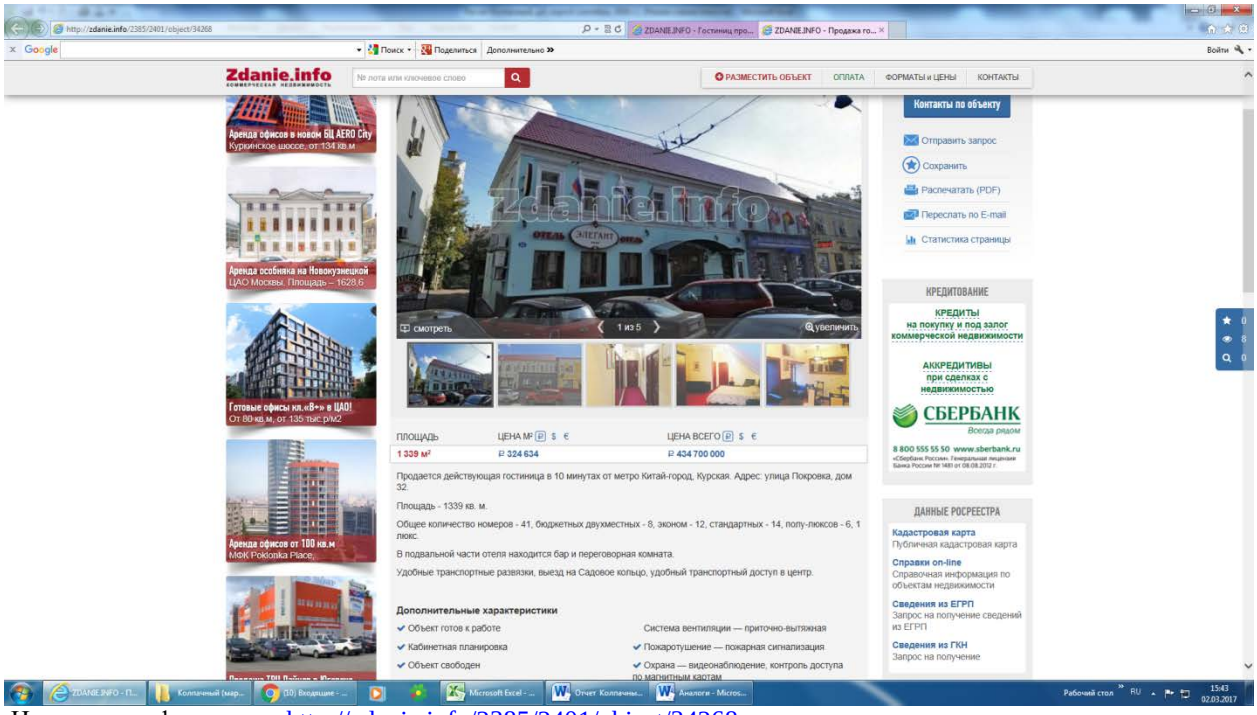


Крыша здания



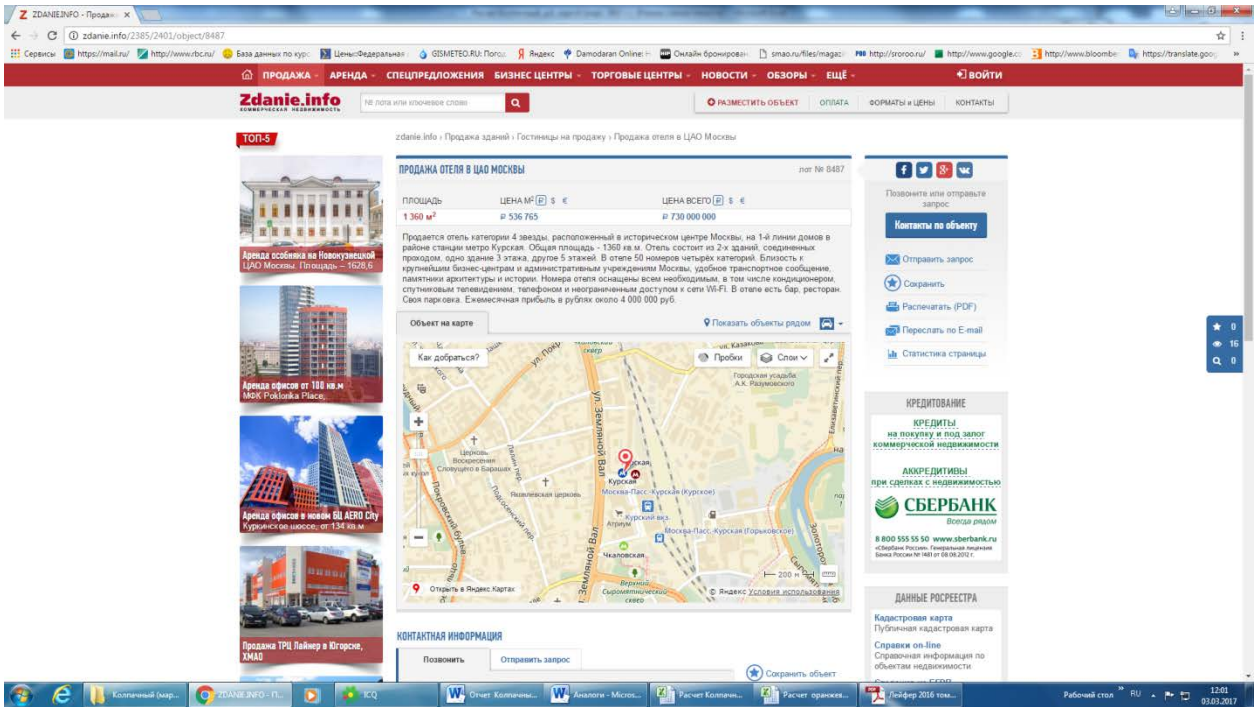
ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

Объект-аналог №1



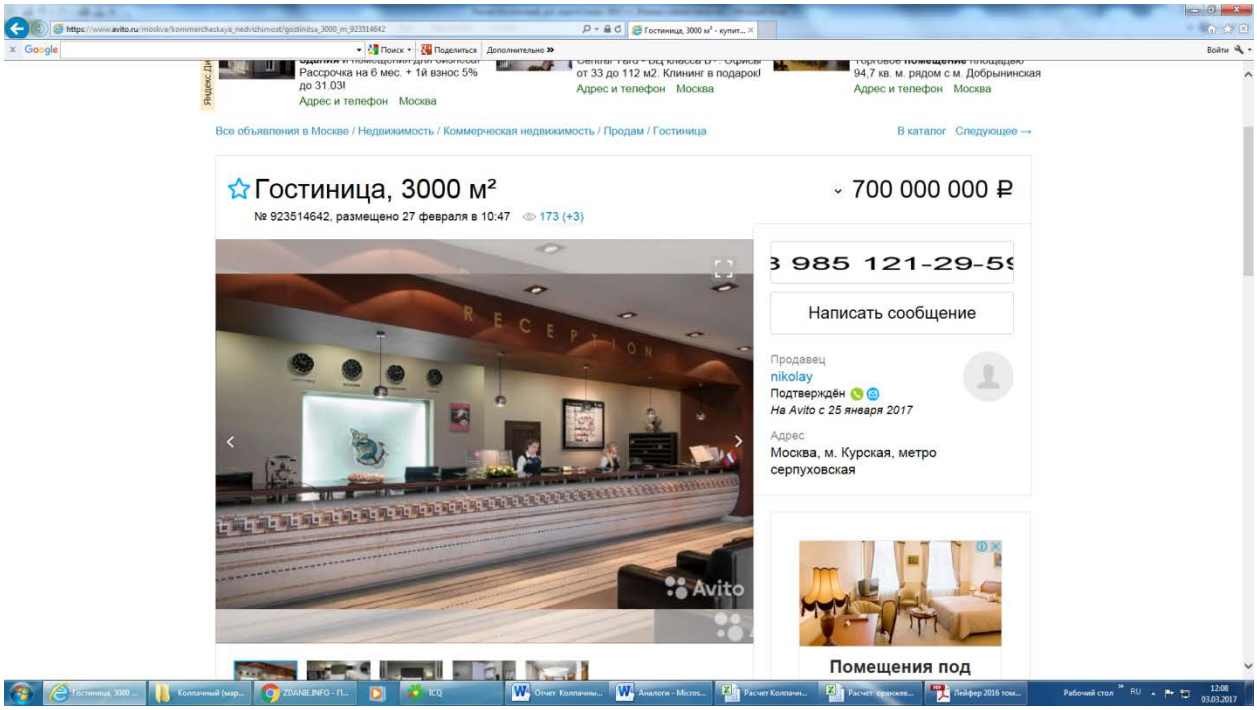
Источник информации: http://zdanie.info/2385/2401/object/34268

Объект-аналог №2



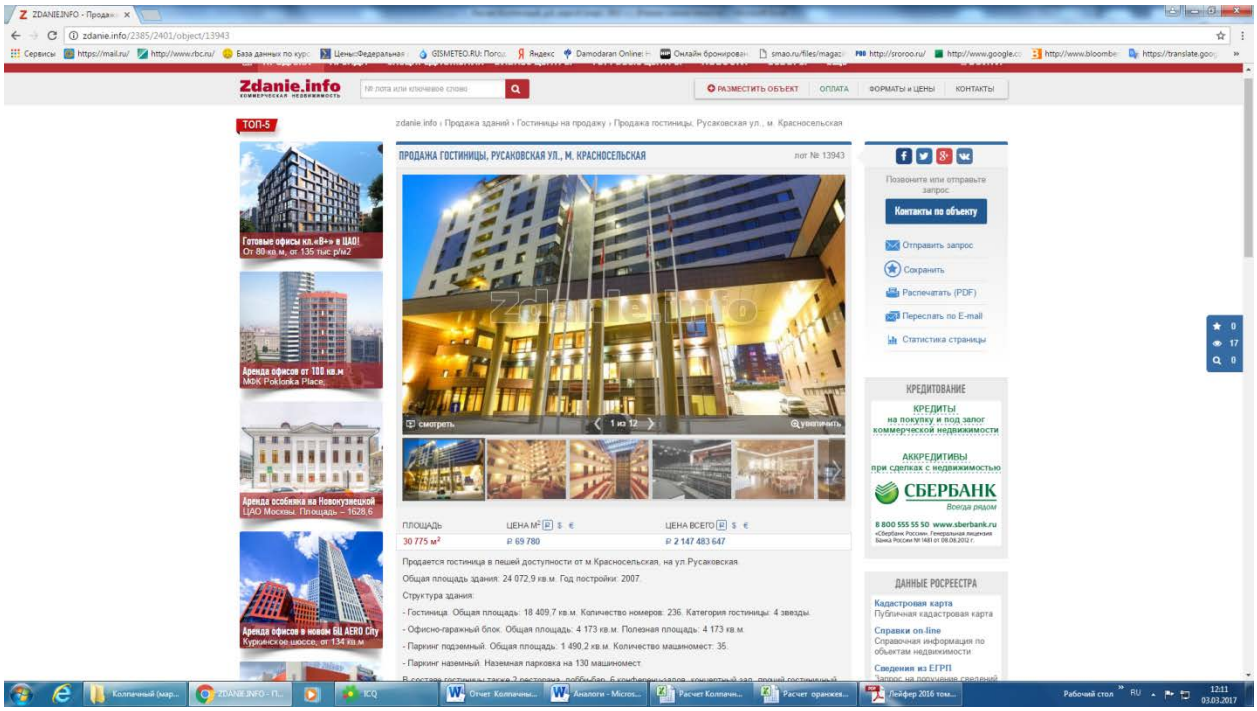
Источник информации: http://zdanie.info/2385/2401/object/8487

Объект-аналог №3



Источник информации: https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_3000_m_923514642

Объект-аналог №4



Источник информации: http://zdanie.info/2385/2401/object/13943

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Форма № 50007

Лист записи
Единого государственного реестра юридических лиц

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР"
полное наименование юридического лица

основной государственный регистрационный номер (ОГРН)

1	0	2	7	7	2	5	0	0	6	6	3	8

внесена запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица

"21" (число) декабря (месяц прописью) 2016 года (год)

за государственным регистрационным номером (ГРН)

7	1	6	7	7	5	0	7	9	3	8	5	2

Запись содержит следующие сведения:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Сведения об адресе (месте нахождения) юридического лица, внесенные в Единый государственный реестр юридических лиц		
1	Почтовый индекс	129110
2	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
3	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА ГИЛЯРОВСКОГО
4	Номер дома (владение и т.п.)	ДОМ 39
5	Корпус (строение и т.п.)	СТРОЕНИЕ 3
6	Офис (квартира и т.п.)	ЭТ 12/ КОМ 17
Сведения о заявителях при данном виде регистрации		
7	Вид заявителя	Руководитель постоянно действующего исполнительного органа
Данные заявителя, физического лица		
8	Фамилия	ЗАЙЦЕВ
9	Имя	ДЕНИС
10	Отчество	МИХАЙЛОВИЧ
11	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	182905684033
Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц		
	1	
12	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ,

1

		ВНОСИМЫХ В УЧРЕД.ДОКУМЕНТЫ
13	Документы представлены	в электронном виде
	2	
14	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
15	Документы представлены	в электронном виде
	3	
16	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮЛ
17	Документы представлены	в электронном виде
	4	
18	Наименование документа	ДОГОВОР
19	Документы представлены	в электронном виде
	5	
20	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
21	Номер документа	485
22	Дата документа	12.12.2016
23	Документы представлены	в электронном виде
	6	
24	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
25	Документы представлены	в электронном виде
	7	
26	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
27	Документы представлены	в электронном виде
	8	
28	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
29	Документы представлены	в электронном виде
	9	
30	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
31	Документы представлены	в электронном виде
	10	
32	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
33	Документы представлены	в электронном виде

Лист записи выдан налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"21" декабря 2016 года

(число) (месяц прописью) (год)

Старший государственный налоговый инспектор Кязловский Дмитрий Игоревич

Подпись , Фамилия, инициалы

МП

2

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.01.2017 г., поступившего на рассмотрение 31.01.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела _	Всего листов раздела _: _	Всего разделов: _	Всего листов выписки: 3
31.01.2017 № 77/100/415/2017-413			
Кадастровый номер:		**77:01:0001026:1089**	

Номер кадастрового квартала:	77:01:0001026
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	2120108
Адрес:	101000 Москва, р-н Басманный, пер Колпачный, д 4, строен 4
Площадь, м²:	1883.0
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, а также подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	1917
Кадастровая стоимость, руб.:	464249545.06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0001026:2040, 77:01:0001026:2041, 77:01:0001026:2042, 77:01:0001026:2043, 77:01:0001026:2044, 77:01:0001026:2045, 77:01:0001026:2046, 77:01:0001026:2047, 77:01:0001026:2048, 77:01:0001026:2049, 77:01:0001026:2050, 77:01:0001026:2051, 77:01:0001026:2052
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зеленина Наталья Владимировна

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Щепев В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ИНЖЕНЕР
ШЕЙХАЛИЕВА Н.С

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № 1 Раздела 2	Всего листов раздела 2: _	Всего разделов: _	Всего листов выписки: _
31.01.2017 № 77/100/415/2017-413			
Кадастровый номер:		**77:01:0001026:1089**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Траст Девелопмент Второй", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/028/2010-667 от 14.10.2010
3.	Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Доверительное управление зданием площадью 1883 кв.м. ВЕСЬ ОБЪЕКТ
	дата государственной регистрации:	14.07.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/011-77/011/007/2015-529/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 06.04.2010 по 01.03.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Навигатор" Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Траст Девелопмент Второй", ИНН: 7725206241
	основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей управляющей компании по Договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 31.03.2015 №ТД2/КД-Н/310315-УК; Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.04.2010 за № 1765-94163688; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 17.09.2010 № 12-08/22824; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.09.2010 № 1; Передаточный акт 08.09.2010 ; Изменения и дополнения в правила ДУ от 05.09.2012 №3; Изменения и дополнения в правила ДУ от 07.06.2012 №2; Изменения и дополнения в правила ДУ от 24.12.2014 №5; Изменения и дополнения в правила ДУ от 20.10.2010 №1; Изменения и дополнения в правила ДУ от 15.04.2015 №6; Изменения и дополнения в правила ДУ от 24.10.2013 №4
4.1.2.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	29.06.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/071/2016-979/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 31 мая 2021 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АКТИВ-М", ИНН: 7701372514
	основание государственной регистрации:	Договор аренды здания от 01.06.2016 №ДА/7010616/ТД2
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Щепев В. В.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

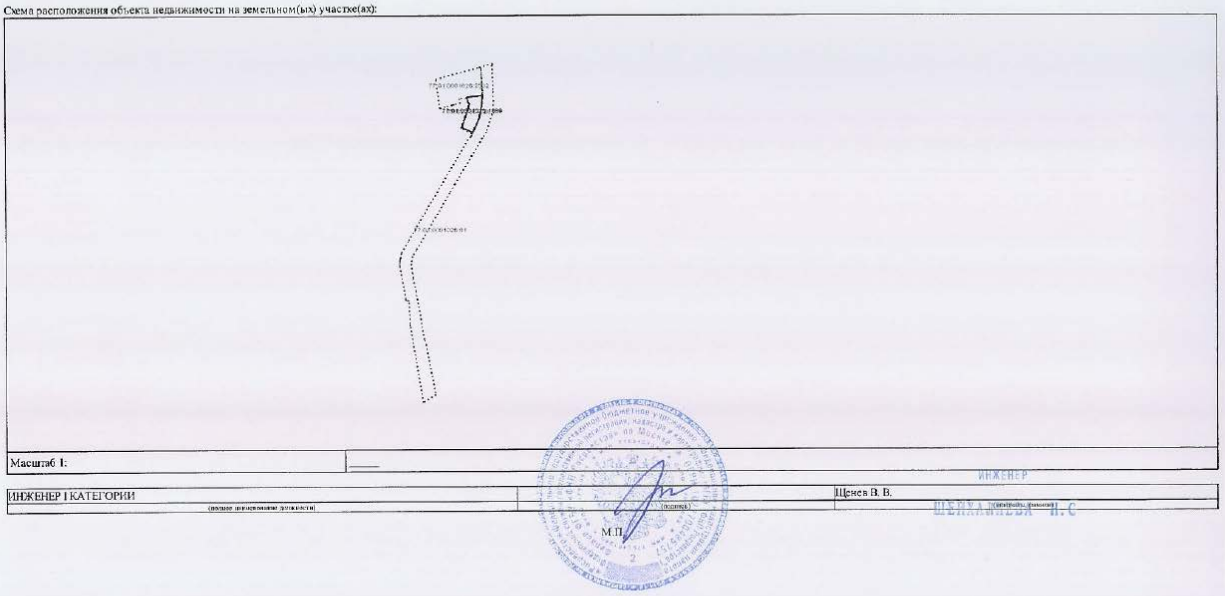
ИНЖЕНЕР
ШЕЙХАЛИЕВА Н.С

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание (вид объекта недвижимости)			
Лист № 2 Раздела _	Всего листов раздела _: _	Всего разделов: _	Всего листов выписки: 3
31.01.2017 № 77/100/415/2017-413			
Кадастровый номер:		77:01:0001026:1089	

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



Масштаб 1:	_____	
ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ (полное наименование должности)	(подпись)	Щенев В. В. (инициалы, фамилия)

М.П.

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

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АМ № 584214 , дата выдачи 14.10.2010

Дата выдачи: 31 АВГ 2012

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 06.04.2010 за № 1765-94163688; Выписка из реестра паевых инвестиционных фондов от 17.09.2010 № 12-08/22824; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 08.09.2010 № 1; Передаточный акт 08.09.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Траст Девелопмент Второй", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: АДМИНИСТРАТИВНОЕ, 4 - этажный, общая площадь 1883 кв. м, инв.№ 119/12, лит. 12, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пер.Колпачный, д.4, стр.4

Кадастровый (или условный) номер: 35694

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" октября 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-12/028/2010-667

Регистратор Мишининская О. В.

М.П. (подпись)

77-АО 221088

РФ

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

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

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

г. Москва

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

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

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

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

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

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

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

2. Приложение №1 к договору аренды земельного участка от 06.09.1993г. № М-0 000233 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения №1 по расчету арен ной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой ч стью договора аренды земельного участка от 06.09.1993г. № М-01-000233.

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

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

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

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

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

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Начальник ТУ ЦАО

_____ В.Р. Старков

"___" _____ 200____г.

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор

_____ А.В. Дроздов

"___" _____ 200____г.

м.п.

Приложение 1 к договору
аренды № М- 01-000233
от " 5 " марта 200 9 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
ФЛС № М-01- 000233-001

Арендатор: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТРАСТ"
Адрес участка: Колпачный переулок, вл. 4, стр.4
Землеустроительное дело № 010302101, Кадастровый номер участка 77:01:0001026:7

1.ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка,	615 кв.м.
1.2	Кадастровый квартал	77:01:0001026
1.3	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом квартале	66066.46 руб. за 1 кв.м.
1.4	Кадастровая стоимость земельного участка*	40630872.9 руб.
1.5	Ставка арендной платы	1.5 % от кадастровой стоимости

* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2.РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата** 609463.09 руб.

3.СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

3.1.Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
3.2. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.
(Закон г. Москвы № 48 от 19.12.2007г., глава 4, статья 21)

4.БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674, КПП 770501001,
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва,
БИК 044583001,
Поле 101 платежного поручения 08
Поле 104 платежного поручения (КБК) 07111105010020001120
Поле 105 платежного поручения (ОКАТО) 45286555000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____квартал_____года.
ФЛС № _____. НДС не облагается.

Примечание:

1.Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановления Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве"

2.Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора аренды в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник ТУ ЦАО

_____ В.Р. Старков
м.п.
"__" _____ 200___г.

От Арендатора:
Генеральный директор

_____ А.В. Дроздов
м.п.
_____ 200___г.

Приложение N 2 к договору
N А-04-000233
Кадастровый N 77:01:0001026:7

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ г.МОСКВЫ

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: Управляющая компания "ТРАСТ"
По адресу: г.Москва, пер. Колпачный, вл.4, стр.4

Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1–2	СВ 89 16.1	2.350	
2–3	СЗ 8 7.8	0.283	
3–4	СВ 79 25.1	0.926	
4–5	ЮВ 1 21.8	0.420	
5–6	СВ 85 11.3	5.317	
6–7	ЮЗ 4 53.6	12.990	
7–8	ЮЗ 13 49.3	15.208	
8–9	ЮЗ 22 1.7	10.867	
9–10	ЮЗ 25 54.0	6.976	
10–11	СЗ 63 36.4	13.468	
11–12	СВ 18 21.2	30.839	
12–13	СЗ 73 50.8	1.510	
13–14	СЗ 9 56.8	6.716	
14–15	СВ 78 3.0	5.264	
15–1	СВ 86 54.7	3.155	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 614.8 КВ.М.
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 615 КВ.М.

Начальник ТУ ЦАО _____
М.П.

Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение 2а к Дополнительному соглашению

№ М-01-000233

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Адресные ориентиры: г. Москва , Колпачный переулок, вл.4, стр.4
Кадастровый № 77:01:0001026: 7.

Масштаб 1:2000

Начальник ТУ ЦАО В. Р. Старков

М.П.

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-000233/ ____
от «24» 06 20 12 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 06.09.1993 № М-01-000233
Адрес земельного участка: г. Москва, пер. Колпачный, вл. 4,стр.4

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Центральном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Игнатова Антона Сергеевича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы о 11.03.2011 № 65-ПП, и доверенности от 10.01.2012 №33-И-38/12, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Доверие Капитал», именуемые в дальнейшем «**Новый арендатор**», в лице исполняющего обязанности генерального директора Васильевой Ольги Дмитриевны, действующей на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением «**Нового арендатора**» от 18.05.2012 № 33-5-7665/12, ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании свидетельства о государственной регистрации права общей долевой собственности на здание, расположенное по адресу: г. Москва, Колпачный пер., д. 4, стр. 4, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.10.2010, номер регистрации № 77-77-12/028/2010-667:

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.09.1993 № М-01-000233 с **14.10.2010** в полном объеме переходят к владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Доверие Капитал», данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев («**Новый арендатор**»).

1.2. Все права и обязанности по договору аренды от имени и в интересах владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй» осуществляет общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Доверие Капитал».

2. Дополнить п.4.2. раздела 4 договора аренды от 06.09.1993 № М-01-000233 текстом следующего содержания:

« - в срок до 01.03.2025 представить в Департамент земельных ресурсов города Москвы документы, подтверждающие продление срока действия договора доверительного управления фон-

дом. В случае не представления соответствующих документов, Департамент земельных ресурсов города Москвы оставляет за собой право расторгнуть данный договор аренды досрочно в установленном порядке».

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

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

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Новый Арендатор
Департамент земельных ресурсов города Москвы	**Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Траст Девелопмент Второй» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Доверие Капитал»**
Юридический адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	**Юридический адрес:105066, г.Москва, ул. Спартаковская, д. 5, стр.1**
Почтовый адрес: 113054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	**Почтовый адрес:105066, г. Москва, ул. Спартаковская, д. 5, стр.1**
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7709391942/770101001 ОКПО 94163688
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40701810600450101576
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	НБ «ТРАСТ» (ОАО) в г. Москве
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810900000000576
БИК 044583001	БИК 044583576
Телефон	Телефон

6. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Начальник УРЗ ЦАО

_____ А.С. Игнатов
"__" _____ 20__г.

Исполнитель:
Корнеева Т.М., 2012
959-20-16

От Арендатора:
Исполняющий обязанности генерального директора

_____ О.Л. Васильева
"__" _____ 20__г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 06.09.2012
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 119/12 (02120108)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование учреждение
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Колпачный
Номер дома	4	
Номер корпуса	-	
Номер строения	4	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь (тип) , 1883,0 (значение) , кв.м. (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 4 , количество подземных этажей: 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1917
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:01:0001026:0007
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
-
1.9. Примечание: год обследования - 2003
Сведения об обременении: доверительное управление
Принадлежность объекта участку не установлена, кадастровый номер участка внесен по выписке от 20.10.2009г. N77/501/09-73126

1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Центрального ТБТИ М.П. (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

Дата
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

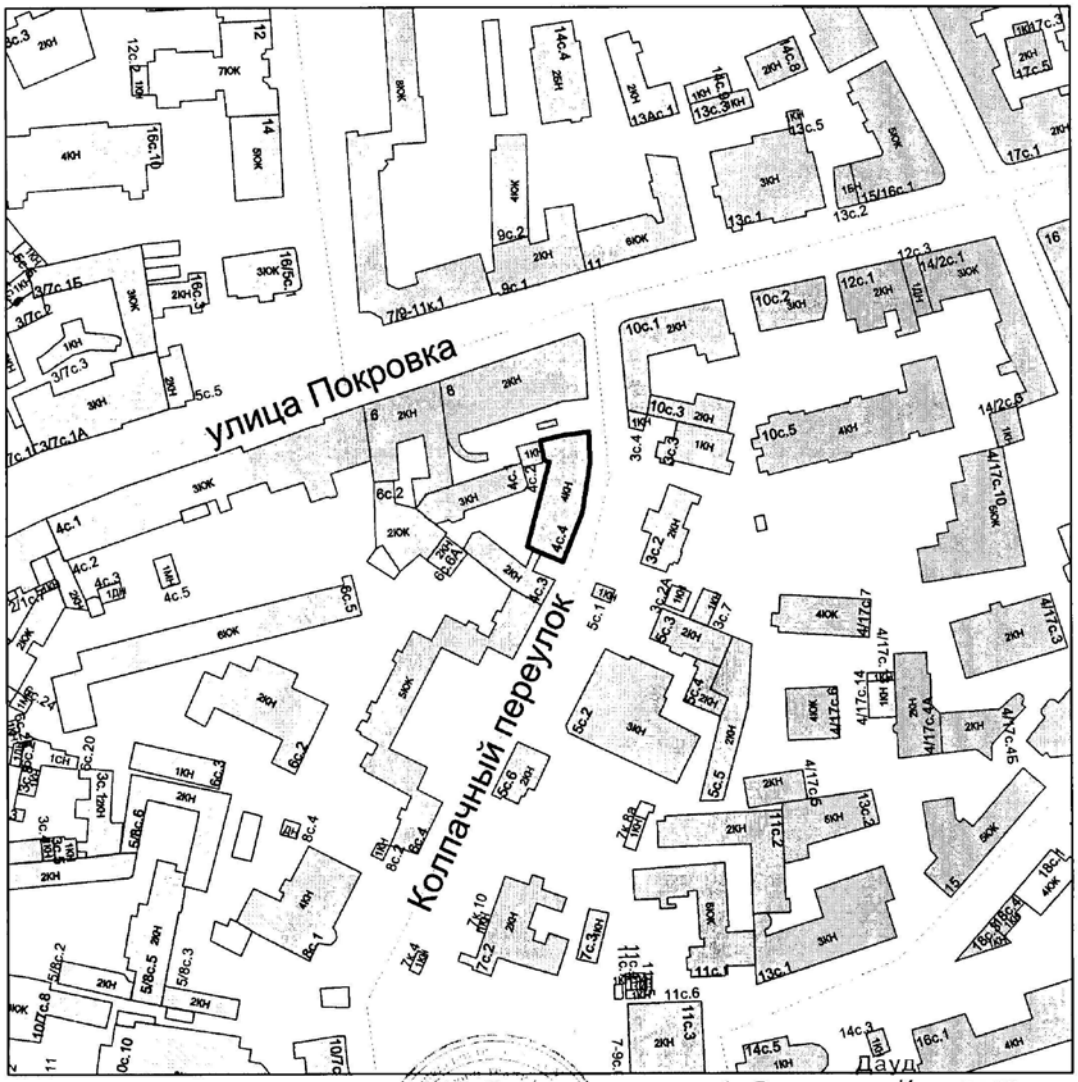
02 10 12 0018728

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): 119/12 (02120108)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник Центрального ТБТИ _____ (подпись) Н.И.Курочкина (инициалы, фамилия)

М.П.

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	6.09.12	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			119/12		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный		Квартал № 119	
Наименование (ул., пл., пер, просп., тупик, бульв. и т.п.)		Колпачный пер.			
Дом	4	Корпус	-	Строение	4
Помещ.№					
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	15	на	2003	Год постройки	до 1917 г.
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	межилое				
Тип помещения					
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,45 h1эт=3,50 h2эт=3,85 h3-4эт=3,90				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 27.03.2006г. N 1015576.

Дата
Валентина Ивановна
Заместитель
Центрального БТИ г. Москвы

Бюро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ Н.И.Курочкина

"6" сентября 2012 г.

М.П.

Исполнитель Хохлова В.В.

23 10 304339

02 10 12 0032767

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 119/12 Литер -
по состоянию на 30.11.2010 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Предыдущий кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02120108			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Колпачный пер.			
Дом	4	Корп.	-	Строение	4
Функциональное назначение		нежилое			

Общая площадь всего (кв.м.)	1883,0	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	до 1917 г.
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	4
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	578,3
Площадь застройки (кв.м.)	615	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1883,0 -

02 10 12 0032769

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Траст Девелопмент Второй", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев общая долевая собственность		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1883,0	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1883,0
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 27.03.2006г. N 1015576.

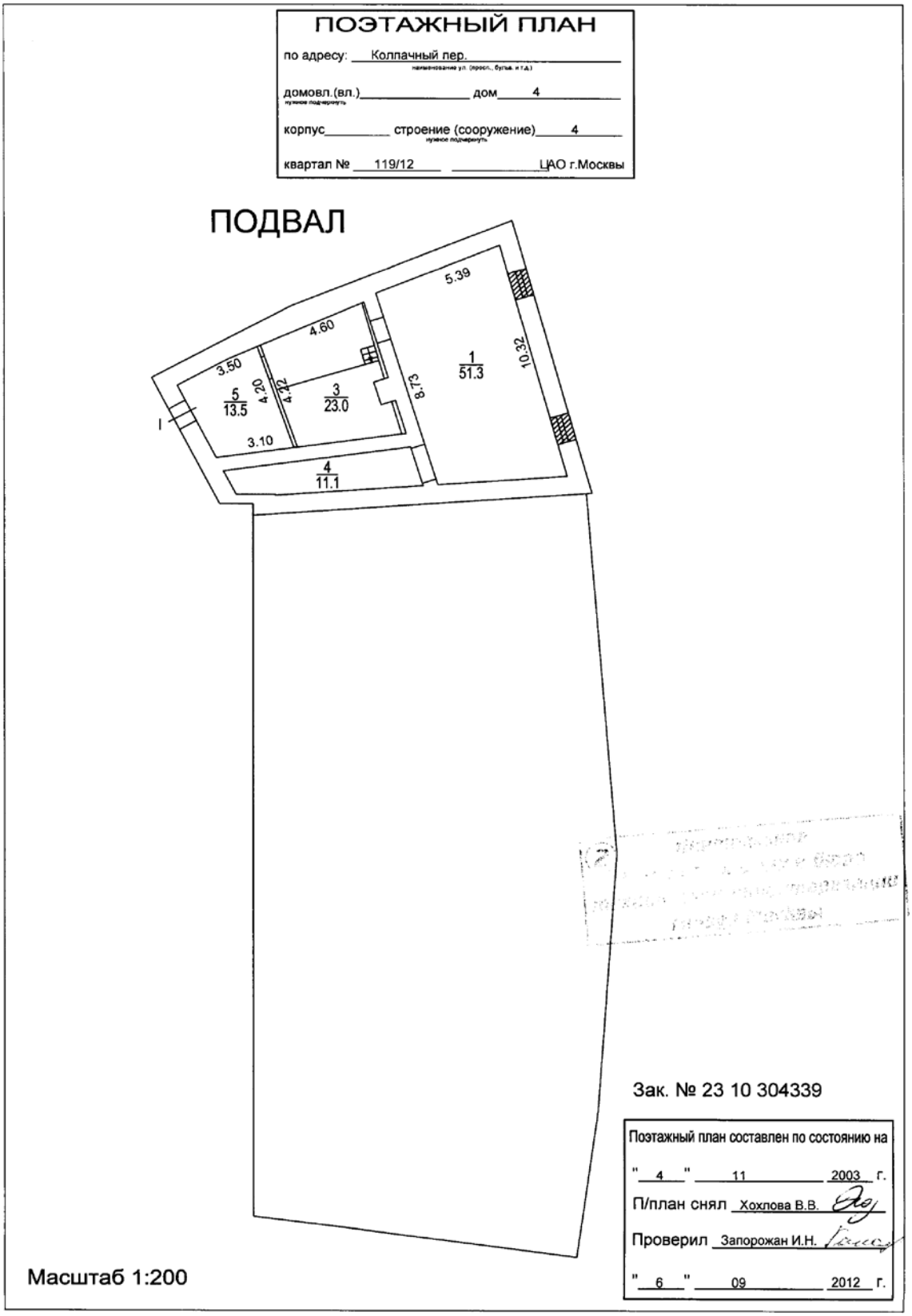
Сведения об обременении: доверительное управление

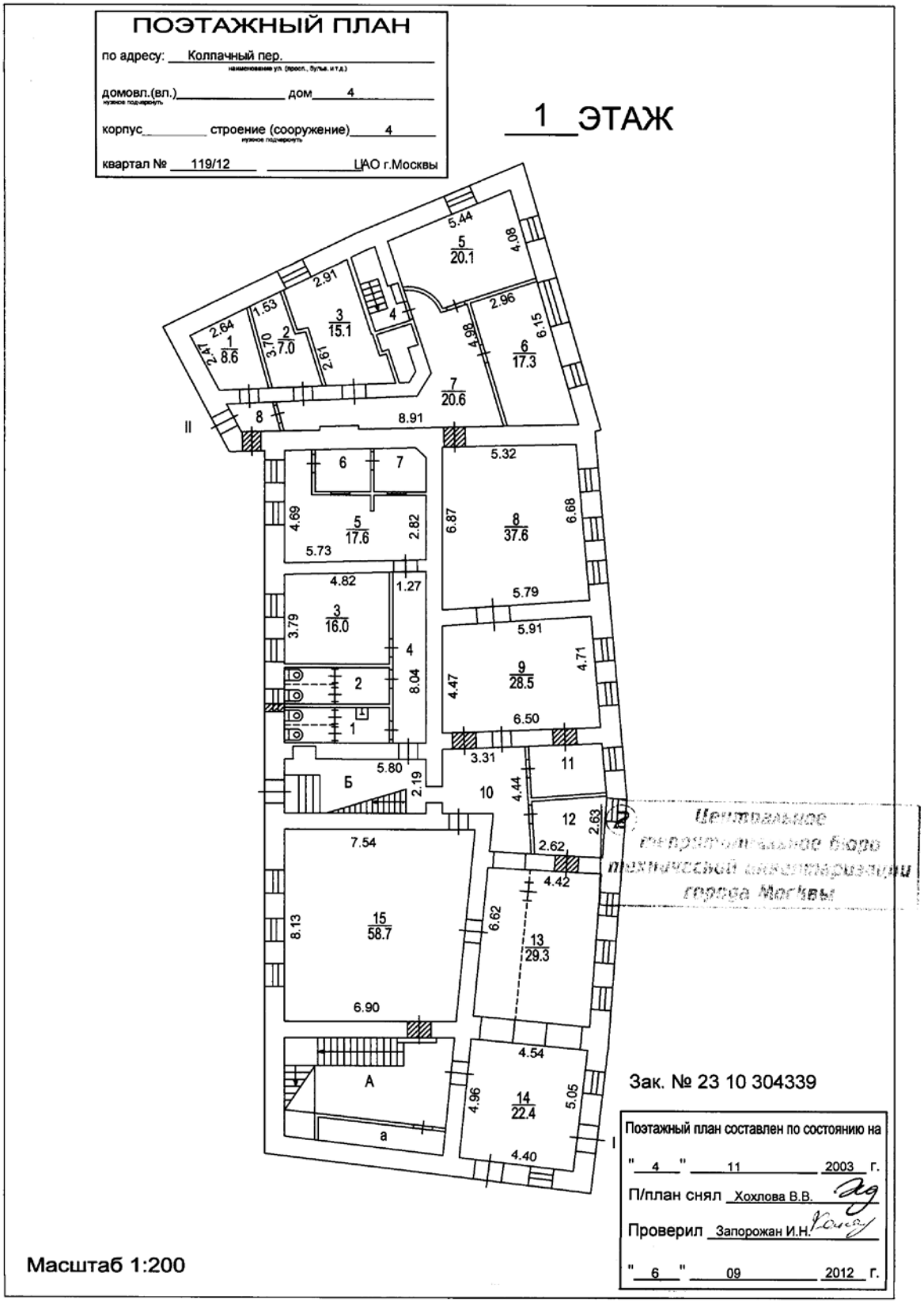
Дауд
Валентина Ивановна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

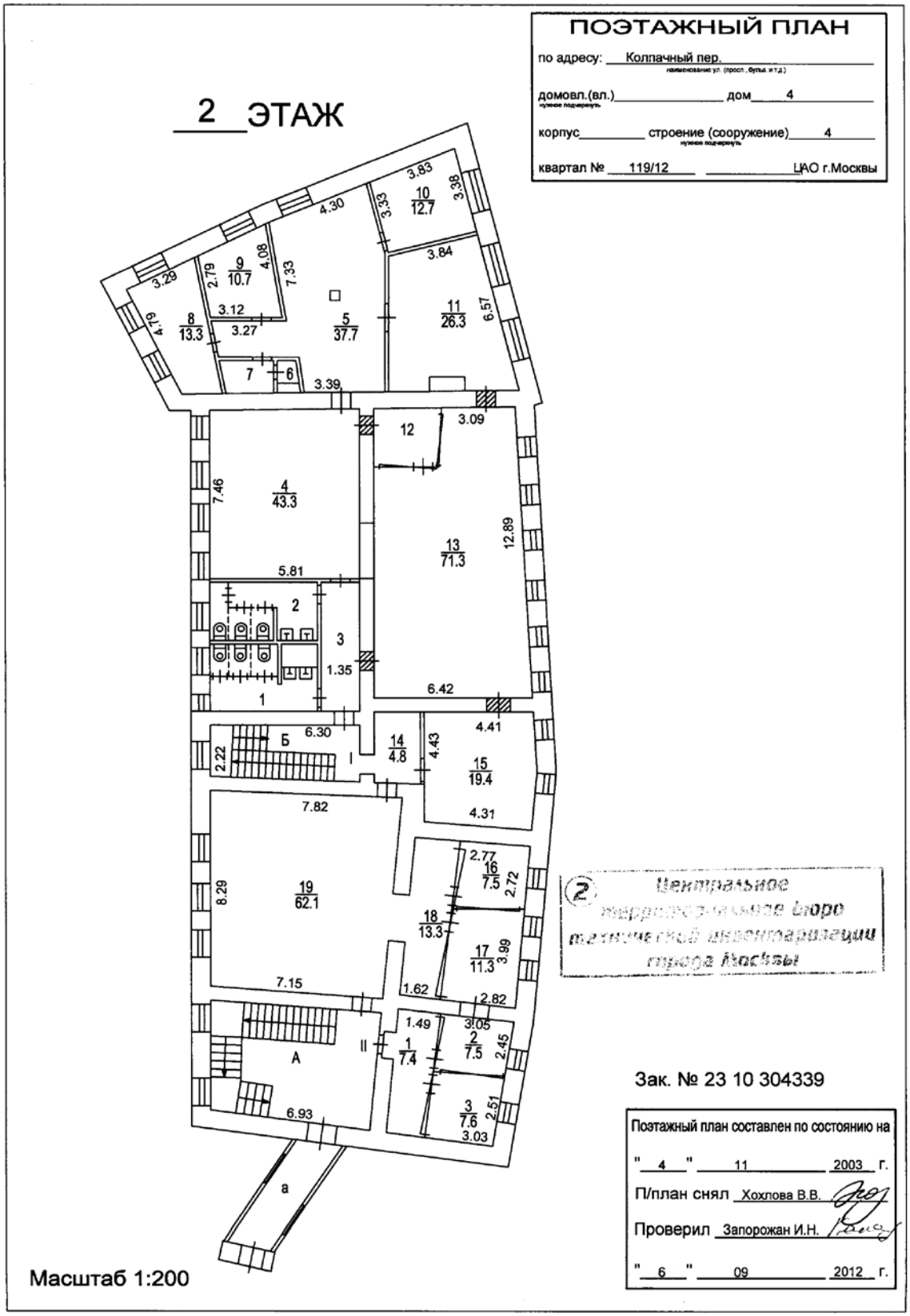
Начальник ТБТИ Н.И.Курочкина 6.09.2012 Подпись

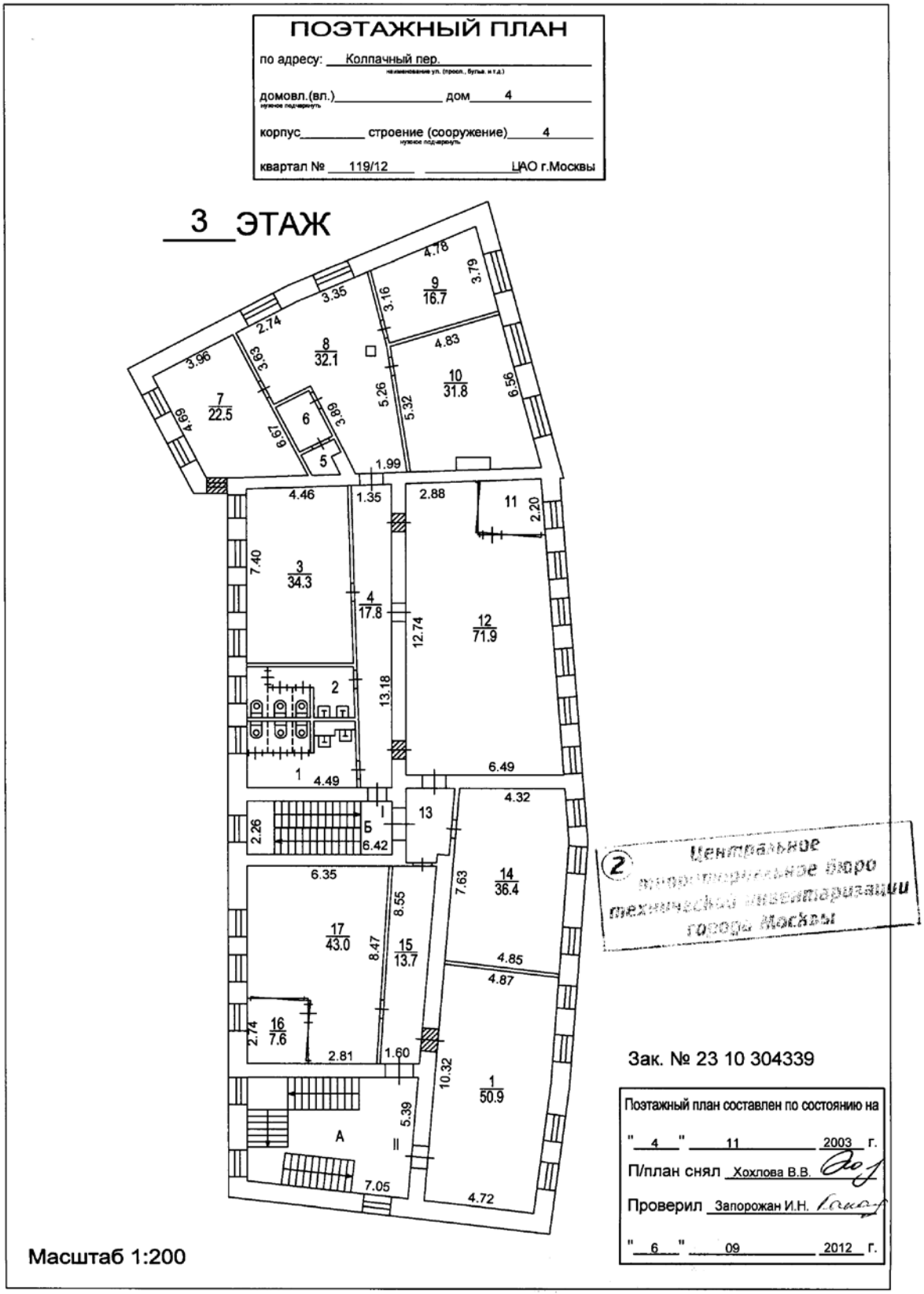
М.П.

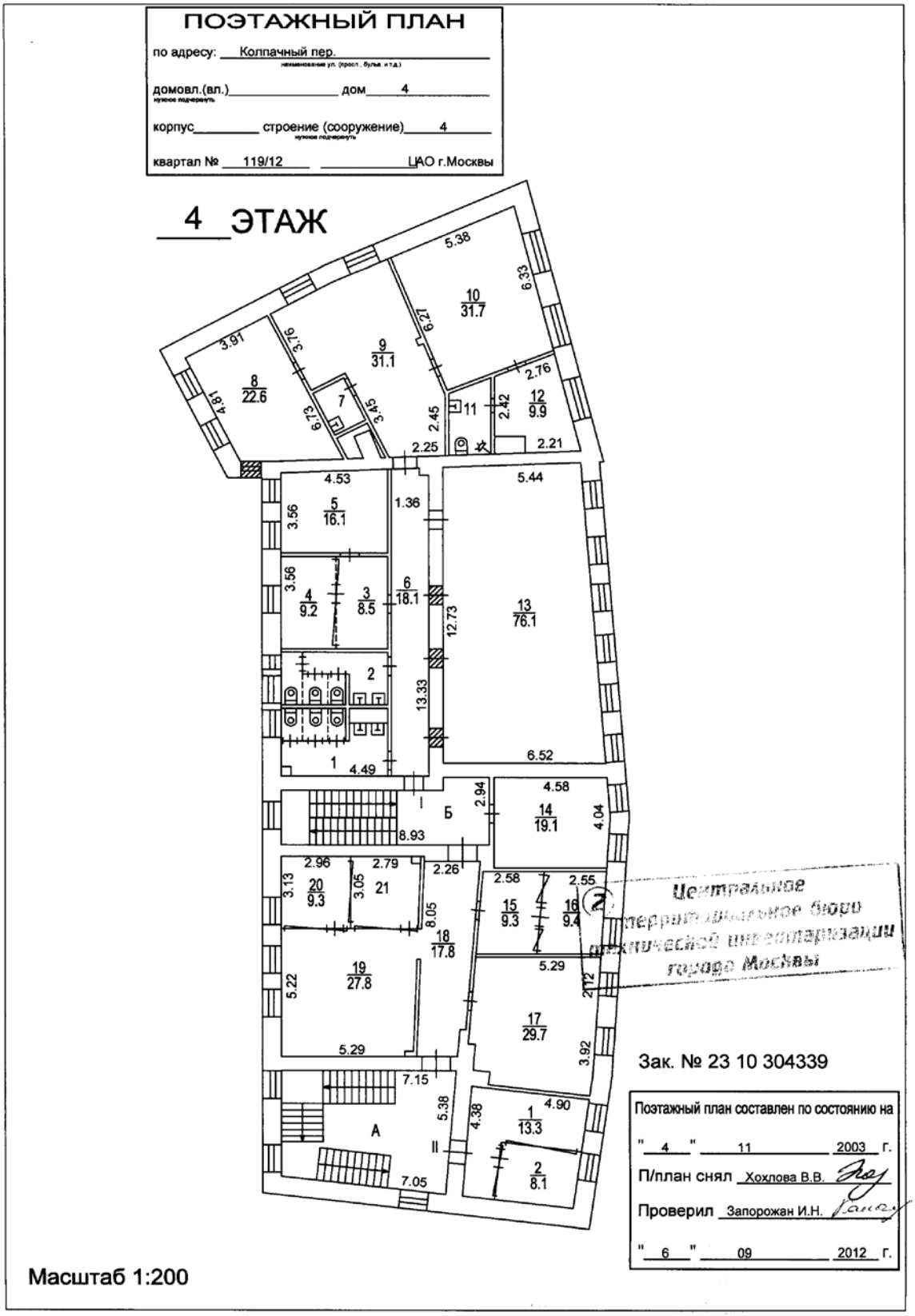
Исполнитель Хохлова В.В. 6.09.2012 Подпись


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Колпачный пер.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
домовл.(вл.) дом 4
нужное подчеркнуть
корпус строение (сооружение) 4
нужное подчеркнуть
квартал № 119/12 ЦАО г.Москвы
ПОДВАЛ
5.39
4.60
3.50
4.20
4.22
8.73
10.32
5
13.5
3
23.0
1
51.3
3.10
4
11.1
Зак. № 23 10 304339
Поэтажный план составлен по состоянию на
" 4 " 11 2003 г.
П/план снял Хохлова В.В.
Проверил Запорожан И.Н.
" 6 " 09 2012 г.
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Колпачный пер.
домовл.(вл.) дом 4
корпус строение (сооружение) 4
квартал № 119/12 ЦАО г.Москвы
1 ЭТАЖ
Масштаб 1:200
Зак. № 23 10 304339
Поэтажный план составлен по состоянию на
" 4 " 11 2003 г.
П/план снял Хохлова В.В.
Проверил Запорожан И.Н.
" 6 " 09 2012 г.


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Колпачный пер.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
домовл.(вл.) дом 4
нужное подчеркнуть
корпус строение (сооружение) 4
нужное подчеркнуть
квартал № 119/12 ЦАО г.Москвы
2 ЭТАЖ
Масштаб 1:200
Центральное
Зак. № 23 10 304339
Поэтажный план составлен по состоянию на
" 4 " 11 2003 г.
П/план снял Хохлова В.В.
Проверил Запорожан И.Н.
" 6 " 09 2012 г.


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Колпачный пер.
домовл.(вл.) дом 4
корпус строение (сооружение) 4
квартал № 119/12 ЦАО г.Москвы
3 ЭТАЖ
Масштаб 1:200
Зак. № 23 10 304339
Поэтажный план составлен по состоянию на
" 4 " 11 2003 г.
П/план снял Хохлова В.В.
Проверил Запорожан И.Н.
" 6 " 09 2012 г.
Центральное городское бюро технической инвентаризации города Москвы


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Колпачный пер.
домовл.(вл.) дом 4
корпус строение (сооружение) 4
квартал № 119/12 ЦАО г.Москвы
4 ЭТАЖ
Масштаб 1:200
Зак. № 23 10 304339
Поэтажный план составлен по состоянию на
" 4 " 11 2003 г.
П/план снял Хохлова В.В.
Проверил Запорожан И.Н.
" 6 " 09 2012 г.
Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Колпачный пер., 4, стр.4

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	1	пом.техническое	51,3	51,3		прочая			245
	3	пом.подсобное	23,0		23,0	прочая			
	4	пом.подсобное	11,1		11,1	прочая			
	5	пом.подсобное	13,5		13,5	прочая			
Итого по помещению			98,9	51,3	47,6				
---Нежилые помещения всего			98,9	51,3	47,6				
в т.ч. Прочие			98,9	51,3	47,6				
Итого по этажу п			98,9	51,3	47,6				
---Нежилые помещения всего			98,9	51,3	47,6				
в т.ч. Прочие			98,9	51,3	47,6				

Центральное
государственное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

02 10 12 0032768

По адресу: Колпачный пер., 4, стр.4

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение главы районной управы
о перепланировке квартиры (помещения)
от 29.03.2004 N 163

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	уборная	6,3		6,3	учрежд.			350
	2	уборная	6,4		6,4	учрежд.			
	3	кабинет	16,0	16,0		учрежд.			
	4	коридор	10,2		10,2	учрежд.			
	5	коридор	17,6		17,6	учрежд.			
	6	касса	3,8		3,8	учрежд.			
	7	касса	3,9		3,9	учрежд.			
	8	зал операционны	37,6	37,6		учрежд.			
	9	зал операционны	28,5	28,5		учрежд.			
	10	коридор	11,2		11,2	учрежд.			
	11	кабинет	6,8	6,8		учрежд.			
	12	электрощитовая	6,7		6,7	учрежд.			
	13	регистратура	29,3	29,3		учрежд.			
	14	коридор	22,4		22,4	учрежд.			
	15	зал операционны	58,7	58,7		учрежд.			
Итого по помещению			265,4	176,9	88,5				
---Нежилые помещения всего			265,4	176,9	88,5				
в т.ч. Учрежденческие			265,4	176,9	88,5				

Помещение N II Тип: Складские ф.25
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение главы районной управы
о перепланировке квартиры (помещения)
от 29.03.2004 N 163

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	пом.хозяйственн	8,6	8,6		складс.			350
	2	прочее	7,0		7,0	складс.			
	3	кабинет	15,1	15,1		складс.			
	4	лестница	3,2		3,2	складс.			
	5	кабинет	20,1	20,1		складс.			
	6	кабинет	17,3	17,3		складс.			
	7	коридор	20,6		20,6	складс.			
	8	коридор	2,5		2,5	складс.			
Итого по помещению			94,4	61,1	33,3				
---Нежилые помещения всего			94,4	61,1	33,3				
в т.ч. Складские			94,4	61,1	33,3				

По адресу: Колпачный пер., 4, стр.4

Итого по этажу 1	359,8	238,0	121,8				
---Нежилые помещения всего	359,8	238,0	121,8				
в т.ч. Складские	94,4	61,1	33,3				
Учрежденческие	265,4	176,9	88,5				

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Колпачный пер., 4, стр.4

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение главы районной управы
о перепланировке квартиры (помещения)
от 29.03.2004 N 163

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
2	1	уборная	10,7		10,7	учрежд.			385
	2	уборная	10,7		10,7	учрежд.			
	3	коридор	7,4		7,4	учрежд.			
	4	офис	43,3	43,3		учрежд.			
	5	коридор	37,7		37,7	учрежд.			
	6	пом.подсобное	0,5		0,5	учрежд.			
	7	кухня	3,1		3,1	учрежд.			
	8	кабинет	13,3	13,3		учрежд.			
	9	комната перегов	10,7	10,7		учрежд.			
	10	кабинет	12,7	12,7		учрежд.			
	11	комната перегов	26,3	26,3		учрежд.			
	12	кабинет	6,3	6,3		учрежд.			
	13	кабинет	71,3	71,3		учрежд.			
	14	коридор	4,8		4,8	учрежд.			
	15	кабинет	19,4	19,4		учрежд.			
	16	кабинет	7,5	7,5		учрежд.			
	17	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			
	18	коридор	13,3		13,3	учрежд.			
	19	офис	62,1	62,1		учрежд.			
Итого по помещению			372,4	284,2	88,2				
---Нежилые помещения всего			372,4	284,2	88,2				
в т.ч. Учрежденческие			372,4	284,2	88,2				

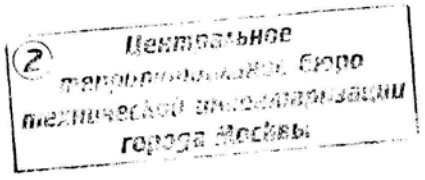
Помещение N II Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение главы районной управы
о перепланировке квартиры (помещения)
от 29.03.2004 N 163

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
2	1	коридор	7,4		7,4	учрежд.			385
	2	кабинет	7,5	7,5		учрежд.			
	3	кабинет	7,6	7,6		учрежд.			
Итого по помещению			22,5	15,1	7,4				
---Нежилые помещения всего			22,5	15,1	7,4				
в т.ч. Учрежденческие			22,5	15,1	7,4				

По адресу: Колпачный пер., 4, стр.4

стр. 5

Итого по этажу 2	394,9	299,3	95,6				
---Нежилые помещения всего	394,9	299,3	95,6				
в т.ч. Учрежденческие	394,9	299,3	95,6				



По адресу: Колпачный пер., 4, стр.4

стр. 6

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение главы районной управы
о перепланировке квартиры (помещения)
от 29.03.2004 N 163

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	уборная	10,7		10,7	учрежд.			390
	2	уборная	10,4		10,4	учрежд.			
	3	офис	34,3	34,3		учрежд.			
	4	коридор	17,8		17,8	учрежд.			
	5	кладовая	1,6		1,6	учрежд.			
	6	кухня	3,5		3,5	учрежд.			
	7	кабинет	22,5	22,5		учрежд.			
	8	приемная	32,1	32,1		учрежд.			
	9	кабинет	16,7	16,7		учрежд.			
	10	кабинет	31,8	31,8		учрежд.			
	11	кабинет	5,9	5,9		учрежд.			
	12	кабинет	71,9	71,9		учрежд.			
	13	коридор	5,9		5,9	учрежд.			
	14	кабинет	36,4	36,4		учрежд.			
	15	коридор	13,7		13,7	учрежд.			
	16	кабинет	7,6	7,6		учрежд.			
	17	кабинет	43,0	43,0		учрежд.			
Итого по помещению			365,8	302,2	63,6				
---Нежилые помещения всего			365,8	302,2	63,6				
в т.ч. Учрежденческие			365,8	302,2	63,6				

Помещение N II Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	50,9	50,9		учрежд.			390
Итого по помещению			50,9	50,9					
---Нежилые помещения всего			50,9	50,9					
в т.ч. Учрежденческие			50,9	50,9					
Итого по этажу 3			416,7	353,1	63,6				
---Нежилые помещения всего			416,7	353,1	63,6				
в т.ч. Учрежденческие			416,7	353,1	63,6				

По адресу: Колпачный пер., 4, стр.4

стр. 7

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение главы районной управы
о перепланировке квартиры (помещения)
от 29.03.2004 N 163

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
4	1	уборная	10,5		10,5	учрежд.			390
	2	уборная	10,8		10,8	учрежд.			
	3	приемная	8,5	8,5		учрежд.			
	4	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	5	кабинет	16,1	16,1		учрежд.			
	6	коридор	18,1		18,1	учрежд.			
	7	кухня	3,0		3,0	учрежд.			
	8	кабинет	22,6	22,6		учрежд.			
	9	приемная	31,1	31,1		учрежд.			
	10	кабинет	31,7	31,7		учрежд.			
	11	санузел	4,5		4,5	учрежд.			
	12	комната отдыха	9,9	9,9		учрежд.			
	13	кабинет	76,1	76,1		учрежд.			
	14	кабинет	19,1	19,1		учрежд.			
	15	кабинет	9,3	9,3		учрежд.			
	16	кабинет	9,4	9,4		учрежд.			
	17	кабинет	29,7	29,7		учрежд.			
	18	коридор	17,8		17,8	учрежд.			
	19	кабинет	27,8	27,8		учрежд.			
	20	кабинет	9,3	9,3		учрежд.			
	21	кабинет	8,5	8,5		учрежд.			
Итого по помещению			383,0	318,3	64,7				
---Нежилые помещения всего			383,0	318,3	64,7				
в т.ч. Учрежденческие			383,0	318,3	64,7				

Помещение N II Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление
Распоряжение главы районной управы
о перепланировке квартиры (помещения)
от 29.03.2004 N 163

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
4	1	кабинет	13,3	13,3		учрежд.			390
	2	кабинет	8,1	8,1		учрежд.			
Итого по помещению			21,4	21,4					
---Нежилые помещения всего			21,4	21,4					
в т.ч. Учрежденческие			21,4	21,4					

По адресу: Колпачный пер., 4, стр.4

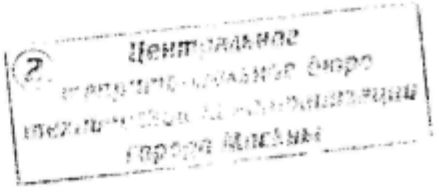
Итого по этажу 4	404,4	339,7	64,7				
---Нежилые помещения всего	404,4	339,7	64,7				
в т.ч. Учрежденческие	404,4	339,7	64,7				

По адресу: Колпачный пер., 4, стр.4

стр. 9

Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	А	клетка лестнич	24,2		24,2 учрежд.				350
	а	пом.подсобное	5,5		5,5 учрежд.				
	Б	клетка лестнич	13,2		13,2 учрежд.				
Итого по помещению			42,9		42,9				
---Нежилые помещения всего			42,9		42,9				
в т.ч. Учрежденческие			42,9		42,9				
Итого по этажу 1			42,9		42,9				
---Нежилые помещения всего			42,9		42,9				
в т.ч. Учрежденческие			42,9		42,9				



По адресу: Колпачный пер., 4, стр.4

стр. 10

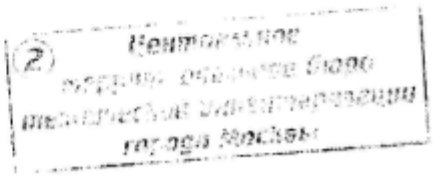
Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
2	А	клетка лестнич	35,2		35,2	учрежд.			385
	а	переход	9,0		9,0	учрежд.			
	В	клетка лестнич	14,1		14,1	учрежд.			
Итого по помещению			58,3		58,3				
---Нежилые помещения всего			58,3		58,3				
в т.ч. Учрежденческие			58,3		58,3				
Итого по этажу 2			58,3		58,3				
---Нежилые помещения всего			58,3		58,3				
в т.ч. Учрежденческие			58,3		58,3				

По адресу: Колпачный пер., 4, стр.4 стр. 11

Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	№№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
3	А	клетка лестнич	35,0		35,0 учрежд.				390
	Б	клетка лестнич	14,2		14,2 учрежд.				
Итого по помещению			49,2		49,2				
---Нежилые помещения всего			49,2		49,2				
в т.ч. Учрежденческие			49,2		49,2				
Итого по этажу 3			49,2		49,2				
---Нежилые помещения всего			49,2		49,2				
в т.ч. Учрежденческие			49,2		49,2				



По адресу: Колпачный пер., 4, стр.4

стр. 12

ф.25

Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 4.11.2003
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	А	клетка лестнич	36,4		36,4 учрежд.				390
	Б	клетка лестнич	21,5		21,5 учрежд.				
Итого по помещению			57,9		57,9				
---Нежилые помещения всего			57,9		57,9				
в т.ч. Учрежденческие			57,9		57,9				
Итого по этажу 4			57,9		57,9				
---Нежилые помещения всего			57,9		57,9				
в т.ч. Учрежденческие			57,9		57,9				
Итого по зданию			1883,0	1281,4	601,6				
---Нежилые помещения всего			1883,0	1281,4	601,6				
в т.ч. Складские			94,4	61,1	33,3				
Учрежденческие			1689,7	1169,0	520,7				
Прочие			98,9	51,3	47,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 27.03.2006г. N 1015576.

Экспликация на 12 страницах 6.09.2012 г.

Исполнитель _____ Хохлова В.В.

23 10 304339

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 6 листов

федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" марта 2014 г. № 77/501/14-160211

1	Кадастровый номер: 77:01:0001026:7	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 77:01:0001026				
	Общие сведения				
5	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007		
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, Колпачный пер., вл. 4, стр. 4				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: земельные участки предназначены для эксплуатации здания коммерческого банка (1.2.7.)				
11	Площадь: 615+/-9 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 62908442.25				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: Кадастровый номер 77:01:0001026:7 равнозначен кадастровому номеру 77:01:01026:007. Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 31.12.2013 г. составляла 516681179.50 руб.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

Начальник Физинского отдела
филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Московской области
(наименование должности)

(подпись)

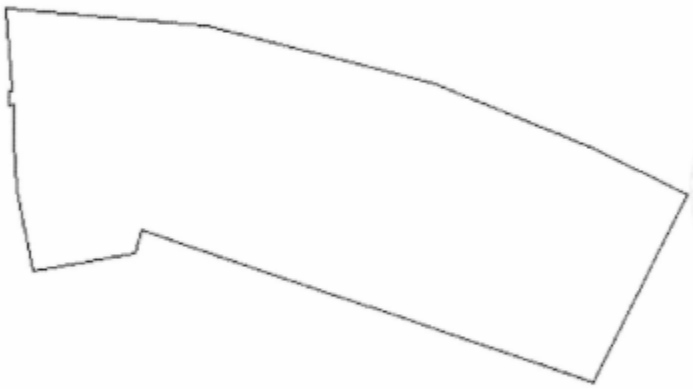
Егорова О В
(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"03" марта 2014 г. № 77/501/14-160211

1	Кадастровый номер: 77:01:0001026:7	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
	План (чертеж, схема) земельного участка				
4					
5	Масштаб 1:400		Условные знаки: —		

Начальник Фрязинского отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области (наименование должности) — (подпись) — Егорова О В (инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.3**

"03" марта 2014 г. № 77/501/14-160211

1	Кадастровый номер: 77:01:0001026:7			2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4		5	
4	1	—	весь	Аренда		Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Траст Девелопмент Второй" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "Доверие Капитал", данные, о которых устанавливаются на основании	
	2	—	весь	Аренда		Закрытое акционерное общество "МФО "МЕНАТЕП"	

Начальник Раменского отдела филиала «ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области

(наименование должности)

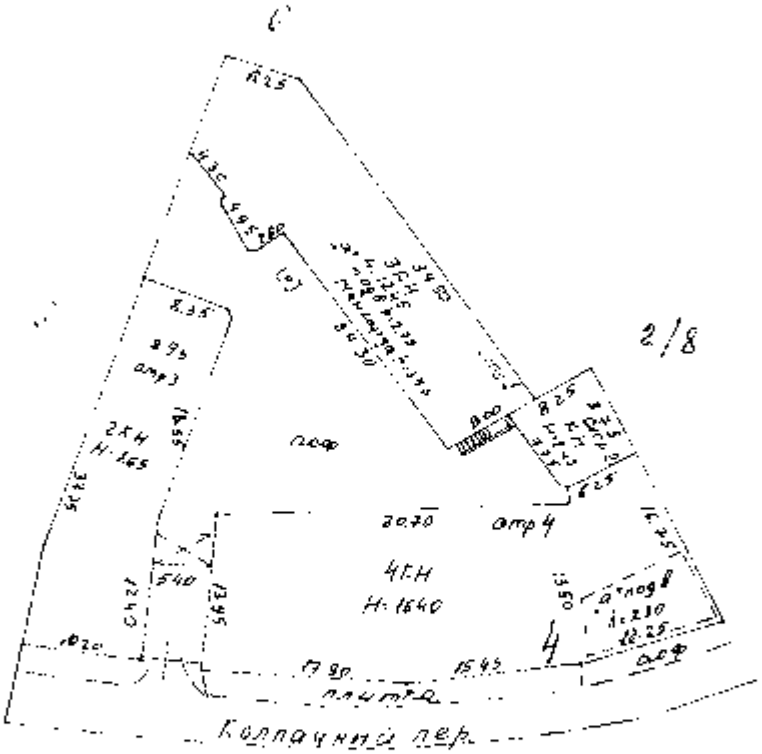
(подпись)

Егорова О В

(инициалы, фамилия)

М.П.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
по адресу: Колпачный пер.
домовл. (вл.) ..... дом 4
корпус ..... строение (сооружение) .....
квартал № 119 ..... 4 КП г. Москвы



2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

3.1.03.10 304339
03 07 1998
Хохлова В
5 09 12

Масштаб 1:500

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054
Телефон: 8 (495) 959-1888, факс: 8 (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770501001

109389 69 53319 2

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Доверие Капитал»
Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Траст Девелопмент Второй»
ЗПИФ
Спартаковская улица, дом 5, стр.1 г.МОСКВА
105066

14.01.2014 № 33-А-162/14-(0)-0

на № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

об изменении (введении) ставки арендной платы
по договору аренды от **06.09.1993 № М-01-000233**
на земельный участок по адресу: **Колпачный переулок, вл. 4, СТР.4**

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) настоящим уведомляет об изменении с 01.01.2014 размера арендной платы по договору аренды от **06.09.1993 № М-01-000233** (ФЛС **№М-01-000233-003**) на земельный участок по адресу: **Колпачный переулок, вл. 4, СТР.4** в связи с вступлением в силу с 01.01.2014 результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» и изменением кадастровой стоимости земельного участка.

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м.	**615.00**
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	**62 908 442.25**
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	**1.50**
Годовая арендная плата	руб.	**943 626.63**

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

В случае если оплата арендных платежей за 1 квартал 2014 года будет произведена до 31.03.2014, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

В связи с введением с 01.01.2014 ОКТМО (Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований) и изменением с 01.02.2014 платежных реквизитов в части наименования обслуживающего учреждения банка России, внесение арендной платы за землю производится по следующим реквизитам:

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г. Москве (ДГИ)
Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва
БИК 044583001
КБК 07111105011028001120
ОКТМО – 45375000
Назначение платежа*: Арендная плата за землю за … квартал … года. ФЛС №М-01-000233-003. НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКТМО и номера ФЛС является обязательным!
* реквизиты ФЛС и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены на официальном сайте департамента http://dgi.mos.ru/.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора (Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Доверие Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Траст Девелопмент Второй» ЗПИФ), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной платы.

При возникновении вопросов, связанных с данным уведомлением, просим обратиться по телефонам: (495) 625-25-37, (495) 959-18-88.

Заместитель руководителя Д.Н.Тетушкин

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Пригожин Леонид Витальевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4503 № 581411, выдан 31.07.2002г.
ОВД Академического р-на УВД ЮЗАО г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 21 » декабря 2007г., регистрационный № 002126
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

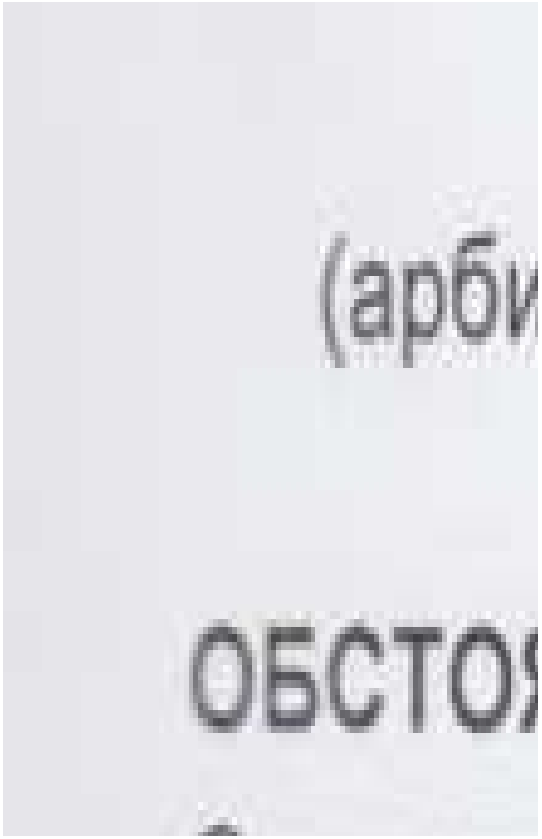
Выдано « 06 » февраля 2017 года.

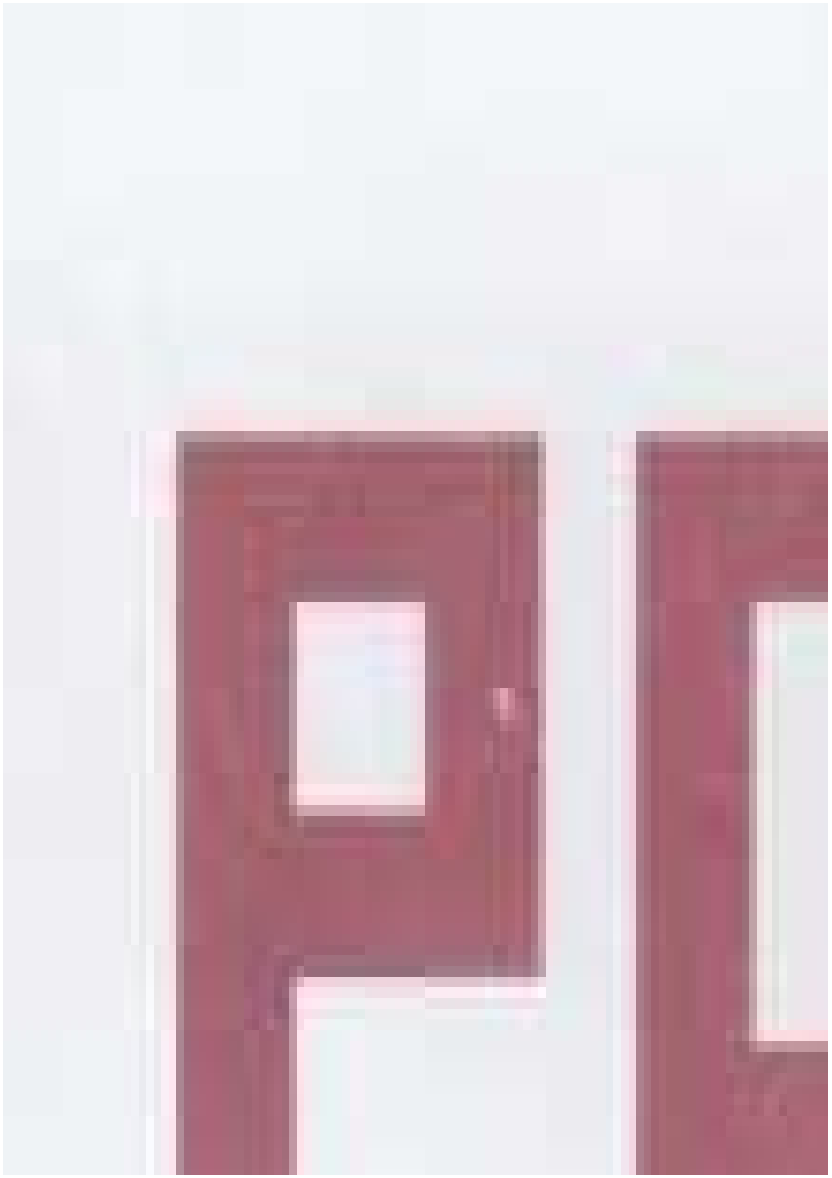
Президент С.А. Табакова

М.П.

0023235 *

оценочн


(арби
ОБСТОЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)
INTERNATIONAL GROUP OF RATING AGENCIES
RAEX ЭКСПЕРТ РА
РЕЙТИНГОВОЕ АГЕНТСТВО
Moscow - Ekaterinburg - Almaty - Minsk - Frankfurt - Hong-Kong
РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ
ООО Фирма «Омега»
по итогам деятельности за 2015 год занимает 47 место в рэнкинге делового потенциала групп и компаний, работающих на российском рынке оценочных услуг
Президент
Рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА)
Д. Э. Гришанков
Дата выхода рэнкинга:
6 июля 2016 года
Рэнкинг опубликован в «Российской газете» №7014 (146) и на сайте рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА).
Единственным официальным источником актуальной информации о рэнкинге является сайт www.raexpert.ru