

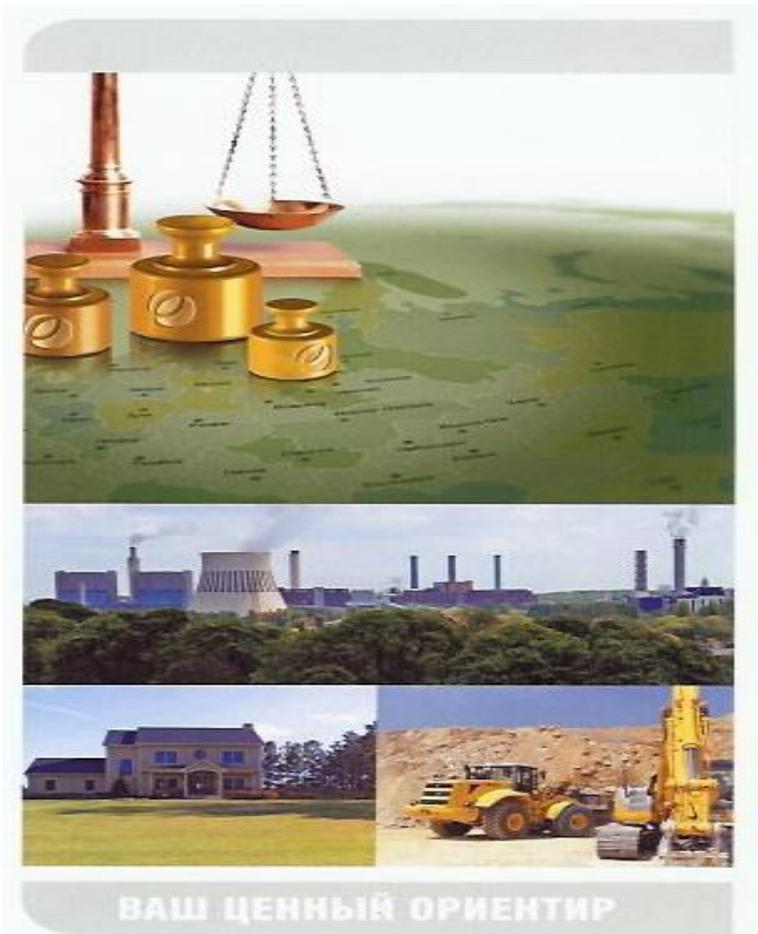


ОТЧЕТ № УКФ/ДГ/111028/1

По оценке справедливой стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1
работа выполнена по состоянию на 27.02.2019 г.
дата составления отчета 28.02.2019 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл»

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»



МОСКВА Февраль 2019 г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Генеральному директору
ООО «Управляющая компания «Финам
Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Москва-Ритейл»
г-ну Прошкинасу В.А.

Уважаемый Андрей Сергеевич!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №1 от 19.02.2019 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что Справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 27 февраля 2019 г. округленно, составляет:

34 770 000 (Тридцать четыре миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценка произведена в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО». Оценка произведена с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Обращаем внимание, что данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

Генеральный директор

28 февраля 2019 г.



Слуцкий Д.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА | 4 |
| 1.1. | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 4 |
| 1.2. | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 5 |
| 1.3. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 5 |
| 1.4. | ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ | 6 |
| 1.5. | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ..... | 7 |
| 1.6. | КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ | 8 |
| 1.7. | МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ | 8 |
| 1.8. | ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ | 10 |
| 1.9. | ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ | 12 |
| 2. | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА | 15 |
| 2.1. | ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА | 15 |
| 2.2. | ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА | 17 |
| 2.3. | ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА..... | 19 |
| 3. | ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ | 21 |
| 4. | ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА | 23 |
| 5. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 27 |
| 6. | ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ | 29 |
| 7. | ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД | 31 |
| 8. | СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД | 32 |
| 9. | ДОХОДНЫЙ ПОДХОД | 39 |
| 9.1. | ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ | 39 |
| 9.2. | РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ..... | 47 |
| 10. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА | 51 |
| 11. | ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ | 54 |
| 12. | ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ | 61 |
| 13. | ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ | 65 |

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В процессе проведения настоящей оценки были получены следующие выводы относительно оцениваемого объекта:

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

| | |
|--|---|
| Объект | 9/12 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12 |
| Собственник | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» |
| Имущественные права | Общая долевая собственность |
| Иные участники общей долевой собственности | Нерсесян Гайк Вараздати, доля в праве: 1/12; Нерсесян Тигран Вараздатович, доля в праве: 1/12; Сербиненко Виктория Викторовна, доля в праве: 1/12 |
| Текущее использование объекта | Помещение свободного назначения |
| Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта | Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование |
| Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости | Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 38 755 000 (Тридцать восемь миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч) рублей. Доходный подход – 28 793 000 (Двадцать восемь миллионов семьсот девяносто три тысячи) рублей руб. |

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Справедливая стоимость 9/12 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по состоянию на 27 февраля 2019 г., округленно составляет:

34 770 000 (Тридцать четыре миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей!

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|--|---|
| Основание для проведения оценки | Заявка № 1 от 19.02.2019 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. |
| Объект оценки | 9/12 доли права собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12 |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости инвестиционного пая |
| Вид стоимости | Справедливая стоимость |
| Назначение оценки | Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» |
| Дата оценки | 27 февраля 2019 г. |
| Срок проведения оценки | С 27.02.2018 г. по 28.02.2019 г. |
| Дата составления отчета | 28 февраля 2019 г. |

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|--|--|
| ЗАКАЗЧИК | <p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл».</p> <p>Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29</p> <p>Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29</p> <p>Р/с 40701810000010000435</p> <p>в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604</p> <p>ОГРН 1037739042285</p> <p>ИНН 7744002606</p> <p>КПП 774401001</p> |
| ИСПОЛНИТЕЛЬ | <p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг»</p> <p>КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС»</p> <p>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1</p> <p>ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1</p> <p>БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Банк АКБ «РосЕвроБанк» (АО)</p> <p>к/с 30101810445250000836</p> <p>БИК 044525836 ИНН 7732504030 КПП 774301001</p> <p>ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года</p> <p>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве</p> <p>ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42</p> <p>ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19</p> <p>E-MAIL: INFO@OBIKS.RU</p> <p>WWW.OBIKS.RU</p> <p>Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич</p> |
| ОЦЕНЩИК | <p>Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862</p> |
| Страхование оценочной деятельности | <p>Гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в САО «ВСК», полис № 180F0B40R2517 от 15.06.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2018 по 17.06.2019 г.</p> |
| Номер и дата выдачи квалификационного аттестата | <p>Квалификационный аттестат №002912-1 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 02.02.2018 г. , действует до 02.02.2021 г.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> | <p>ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8 стр. 1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8 стр. 1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Наименование банка: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» к/с 30101810445250000360 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 от 15 марта 2005 года Телефоны: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 e-mail: info@obiks.ru www.obiks.ru Ответственность юридического лица застрахована в страховой компании САО «ВСК», полис №180F0B40R3324 на сумму 100 000 000 (Сто миллионов рублей 00 копеек), срок действия: с 02.09.2018 г. по 01.09.2019 г.</p> |
| <p>Соответствие Указанию Банка России от 25.03.2015 г. № 3758-У</p> | <p>Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.03.2015 г. № 3758-У. -Меры дисциплинарного воздействия предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций не применялись - стаж оценочной деятельности более 20 лет.</p> |

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

Настоящий Отчет, а также содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверны лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается.

Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза оцениваемых прав. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

Предполагается, что данные о технических характеристиках имущества, представленные Оценщику, являются достоверными.

Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик 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 рыночную стоимость объекта.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

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

Данный Отчет не подлежит тиражированию, либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального закона № 220-ФЗ от 24 июля 2007 г.), который определяет правовые основы оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам или юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Также при оценке объекта были использованы Федеральные стандарты оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

Международный стандарт финансовой отчетности (iFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»

Кроме того, процесс оценки проходил в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО».

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки собственности. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Круглов Николай Терентьевич

| | |
|---|---|
| Образование в области оценки | Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г. |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862 |
| Сведения о страховании ответственности | Страховое открытое акционерное общество «ВСК», », полис № 180F0B40R2517 от 15.06.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2018 по 17.06.2019 г. |
| Стаж работы в области оценки | Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет. |

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

При проведении исследований и расчетов использовались следующие нормативные и методические источники:

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО N1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N297;
- ФСО N2 Цель оценки и виды стоимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N298;
- ФСО N3 Требования к отчету об оценке, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N299;
- ФСО N7 Оценка недвижимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. N611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.

- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, www.appraiser.ru
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ
- Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

Прочие источники

Дополнительная информация, полученная из ряда других источников и архива Исполнителя, включает в себя:

- ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;
- печатные издания, «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки», «Ко-Инвест»;
- данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ–недвижимость»;
- информационные ресурсы сети INTERNET: www.appraiser.ru, www.rway.ru, www.realtor.com, www.realty21.com, www.dm-realty.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет сайты.

Перечень данных, использованных при проведении работы

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием):

1. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/414/2017-7928 от 22.08.2017 г.;
2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г.Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.
3. Технический план помещения расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки – определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода).

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

В рамках настоящего исследования Оценщик руководствовался следующей последовательностью определения стоимости объекта оценки:

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №1 от 19.02.2019 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

В соответствии с Заявкой №1 задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (iFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Дата определения стоимости: 27 февраля 2019 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Оценщиком был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации, Оценщиком был проведен сбор специальных рыночных данных относящихся как к оцениваемому объекту, так и сопоставимыми с ним объектами-аналогами и их анализ. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на рынке.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки.

В процессе работы Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки или обоснование от их использования

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход к оценке;
- сравнительный подход к оценке;
- доходный подход к оценке.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости объекта, с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

Основываясь на результатах применения соответствующих подходов к оценке, Оценщиком были получены результаты, которые позволили прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и

«слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка, а так же перспектив его развития.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы по оценке, систематизирована и представлена в виде единого отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, при составлении отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 27 февраля 2019 г.

Объектом, в настоящей работе, является 9/12 доли в праве собственности на помещение свободного назначения общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, в 300 м. от станции метро Новокузнецкая. Объект расположен в центре города, в районе Замоскворечье Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.

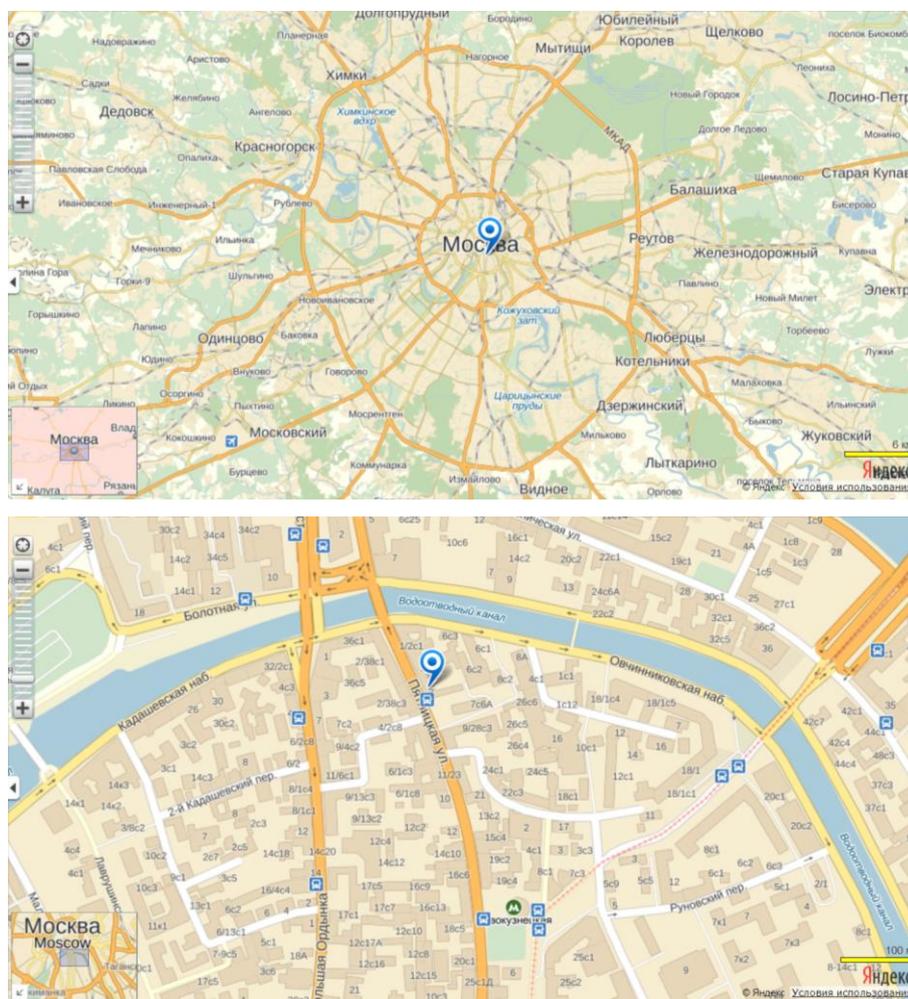


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

Центральный административный округ¹

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

Районы

Арбат, Китай-Город, Пресненский, Хамовники, Басманный, Красносельский, Таганский, Якиманка, Замоскворечье, Мещанский, Тверской.

Район Замоскворечье²

Соседние районы: Басманный, Китай-Город, Таганский, Хамовники, Якиманка (ЦАО), Даниловский, Донской (ЮАО)

Район Замоскворечье располагается в Центральном административном округе Москвы к югу от Кремля, на правом берегу Москвы-реки.

Площадь района составляет более 4 квадратных километров. На территории Замоскворечья проживает более 50 тысяч человек. Район ограничивается улицами Большая Ордынка, Мытной, Павла Андреева, Серпуховской площади, 1-муЩипковскому переулку, улицами Летниковской и Кожевнической, набережным Ратушской, Шлюзовой и Космодамианской.

Впервые эти территории упоминаются в исторических документах в 1365 году под названием

¹ <http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.shtml>

² <http://www.moscowmap.ru/raion.asp?raion=29/>

Заречье. Через эти земли проходила дорога, по которой из Москвы вывозилась дань, собранная для войск Золотой Орды. На сегодняшний день эта дорога является улицей Большая Ордынская.

На территории района Замоскворечье располагаются такие известные памятники культуры, как театральный музей имени Бахрушина, Дом-музей Сергея Есенина, Дом-музей А. Н. Островского. Также здесь находится филиал Малого московского театра.

В Замоскворечье сегодня кипит деловая жизнь — здесь располагаются центральные офисы таких крупных компаний, как РОСНО, Мосэнерго, тюменская нефтяная компания, Транснефть, Роснефть и т. д.

Сеть общественного транспорта на территории района хорошо развита. В Замоскворечье располагаются станции метрополитена: Серпуховская, Новокузнецкая, Добрынинская, Павелецкая, Третьяковская. Также по Замоскворечью проходят маршруты троллейбусов №Б, №Бк, №1, №1к, №8, №71, автобусов №К, №6, №13, №25, №41, №106, №158, №275, №632, №700, трамваев №А, №3, №35, №38, №39.

На территории района Замоскворечье располагаются городская поликлиника №51, детская городская поликлиника №18, поликлиника №2 ГУВД, стоматологическая поликлиника №3.

Образовательные учреждения в Замоскворечье представлены детскими садами №1262, №1825, №2022, №2023, №2024, №295, №735, №859, круглосуточными детскими садами №199, №841, прогимназией №1834, а также средними общеобразовательными школами №1060, №1258, №1259, №1323, №518, №525, №528, №553, №555, центром образования №627.

На территории Замоскворечья ведутся работы по созданию музейного квартала по проекту Третьяковской галереи.

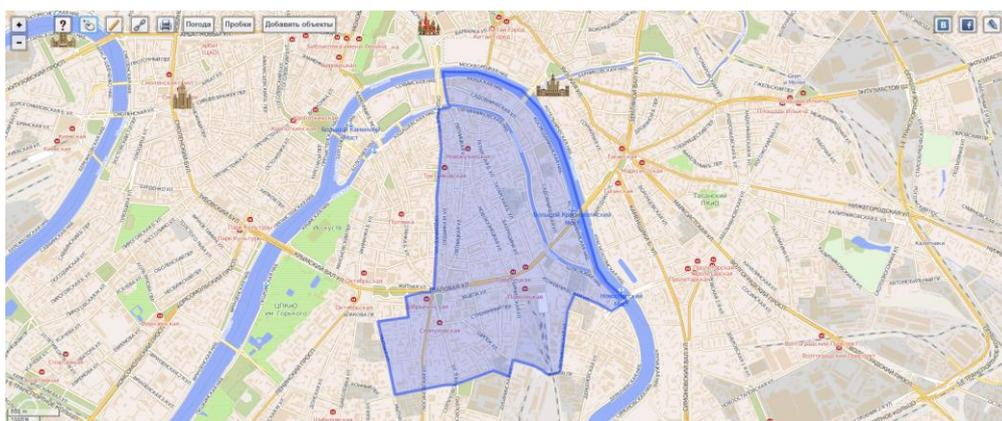


Рисунок 2.2. район Замоскворечье

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

Поскольку оцениваемым объектом является встроенное нежилое помещение, права на земельный участок не рассматривались.

Описание объекта

Встроенное помещение свободного назначения общей площадью 231,9 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1. Описание технических характеристик объекта

| | |
|--|--|
| Тип здания | Нежилое |
| Адрес | г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 |
| Год постройки | 1880 |
| Число этажей | 3 |
| Число подземных этажей | 1 (подвал) |
| Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций | Кирпичный |
| Этаж расположения | подвал, 1 этаж |
| Общая площадь помещения, кв.м. | 231,9 |
| Характеристика доступности | хорошее |
| Возможность парковки | парковка стихийная на прилегающей территории |
| Запыленность и загазованность воздуха | в пределах нормы |
| Средняя высота внутренних помещений, м | подвал – 2,40; 1 этаж – 3,20 |
| Вид, состояние внутренней отделки | Без отделки |
| Общее физическое состояние конструктивных элементов | хорошее |
| Кадастровый (или условный) номер: | 77:06:0003012:5668 |
| Кадастровая стоимость: | 4 447 619,38 |
| Правообладатель (правообладатели): | Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев |
| Вид номер и дата государственной регистрации права: | Общая долевая собственность, № 77-77-12/039/2010-260 от 09.02.2011, доля в праве 9/12 |
| Документы-основания: | Сведения не предоставляются |
| Ограничения прав и обременение объекта недвижимости: | вид: Доверительное управление; дата государственной регистрации: 09.02.2011; номер государственной регистрации: 77-77-12/039/2010-260; срок, на который установлено отграничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.08.2010 по 30.06.2015; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент», ИНН: 7744002606; основание государственной регистрации: Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва- Ритейл» от 19.08.2010; изменения и дополнения в правила от 23.11.2010 г.; Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000010 от 13.12.2010 г.; Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г.; Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г. |
| Иные участники общей долевой собственности | Нерсесян Гайк Вараздати, доля в праве: 1/12; Нерсесян Тигран Вараздатович, доля в праве: 1/12; Сербиненко Виктория Викторовна, доля в праве: 1/12 |

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА





3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ

Прогноз экспертов для экономики России на 2019 год г.³

К сожалению, «устойчивость» и «надежность» — не те слова, которыми можно описать текущее состояние российской экономики. Курсы валют то и дело скачут, финансовые риски обостряются, и потому даже самые квалифицированные и опытные эксперты с большой осторожностью высказываются касательно ближайшего будущего РФ. Но как же быть? В конце концов, совершенно невозможно управлять экономическими процессами, предварительно не спланировав свой бюджет с учетом вероятных негативных трендов!

Это правило распространяется не только на любой семейный бюджет, но и на бюджет Российской Федерации. Для правительства РФ ситуацию ежегодно прогнозируют эксперты, работающие в ведущих аналитических компаниях и международных экономических организациях. Они используют огромные массивы данных и самые современные инструменты компьютерного моделирования, чтобы понять потенциальные риски, выделить факторы роста или падения показателей, а также описать главные тренды в российской экономике.

Прогноз от Министерства экономического развития

Основные прогнозы ведомства выглядят так:

бюджету грозит острый дефицит, поэтому на 2019 год прогнозируется его уменьшение – ориентировочно на 5%;

нефтедобыча к началу 2019 года сократится на 52 миллиона тонн и составит примерно 675 миллиардов тонн. При этом показатели экспорта будут зафиксированы на отметке в 140 миллиардов тонн;

поставки энергетических ресурсов за рубеж будут наращиваться – в 2018-2019 годах они возрастут до 243 и 247,2 миллионов тонн соответственно;

экономика страны может достичь докризисного уровня к началу 2020 года, если цена на черное золото стабилизируется и составит 70 долларов за единицу объема;

при сохранении тренда на низкую стоимость нефти возникнет необходимость пересмотреть тарифы на газ. Для промышленного сектора эти цифры возрастут на 2% в год, для обычных россиян – на 3%;

предполагается, что тарифы на перевозку грузов и пассажиров будут увеличены на 4,5-4,2% за год;

³ <https://fin2019.com/predict/prognoz-dlya-ekonomiki-rossii-2019/>

энергетический тариф для промышленного сектора и населения вырастет на 5,1—5,6%; согласно заявлению главы Минэкономразвития, которым сегодня является Максим Орешкин, в 2019 году страна может продемонстрировать экономический рост в пределах 3-3,5%. Правда, само Министерство экономического развития в официальных документах озвучило цифру 2,2-3,1%, причем такое показатель будет доступен при реализации самого оптимистичного сценария. Превысить трехпроцентную отметку, скорей всего, удастся только в 2020 году.

Впрочем, представители Министерства недавно откорректировали свой долгосрочный прогноз. Последние тенденции показали, что в экономике России возобновился спад, так что увеличение показателей больше чем на 2% вряд ли возможно. Показатель ВВП за последние месяцы упал на 0,3%, что стало одним из самых негативных результатов за несколько лет. При этом Минэкономразвития старается обнадежить граждан, называя данный спад локальным: пока что он произошел в ограниченном числе отраслей, прежде всего — в металлургии и на производстве промышленного оборудования и механизмов.

Экономический прогноз от Центробанка РФ

Исходя из прогнозов, озвученных Эльвирой Набиуллиной, экономические показатели государства вырастут примерно на 2,3-2,5% за 2018-2019 год. По мнению представителей Центробанка, основной фактор, влияющий на финансовое положение России — это рост внутреннего спроса, который приведет к возрастанию потребления со стороны домохозяйств и расширению инвестиций в предпринимательском секторе. В прогноз заложены два вероятностных сценария:

Оптимистичный: нефтяные цены вырастут до 79-80 долларов за единицу объема уже к концу 2018 года;

Консервативный: цена барреля нефти будет равна примерно 58-60 долларам.

Предполагаются, что инфляционные проявления получится обуздать и удержать на отметке в 4%. При этом рост ВВП в 2018 году достигнет от 1,5 до 2%, а в 2019 году – замедлится до 1-1,5%.

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА⁴

Рынок продаж внутри Садового кольца

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%.

Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Ёлидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

Рынок в целом

| Все сегменты | Количество | Общая стоимость, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, Р/кв. м |
|----------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Значение | 658 | 153 006 | 873 | 1,33 | 175 361 |
| К декабрю 2018 | ▼-58% | ▼-54% | ▼-54% | ▲+11% | 0% |
| К январю 2018 | ▼-48% | ▼-41% | ▼-44% | ▲+8% | ▲+5% |

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Ёвнутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

Ёза пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с

⁴ Источник информации: <http://rrg.ru>

началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

| Торговые внутри СК | Количество | Общая стоимость, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, Р/кв. м |
|--------------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Значение | 12 | 2 677 | 3 | 0,25 | 895 240 |
| К декабрю 2018 | ▼-52% | ▼-74% | ▼-79% | ▼-57% | ▲+23% |
| К январю 2018 | ▼-64% | ▼-75% | ▼-81% | ▼-49% | ▲+38% |

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен было связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

| Офисы внутри СК | Количество | Общая стоимость, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, Р/кв. м |
|-----------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Значение | 59 | 27 355 | 53 | 0,9 | 516 473 |
| К декабрю 2018 | ▼-66% | ▼-50% | ▼-61% | ▲+14% | ▲+28% |
| К январю 2018 | ▼-50% | ▼-31% | ▼-50% | ▲+1% | ▲+39% |

Рынок аренды внутри Садового кольца

В январе 2019 г. в аренду предлагалось 1 972 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 220 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 34%, а по общей площади - на 26%.

Средняя арендная ставка за месяц сократилась на 2% и составила 16 331 руб./кв. м/год. Курс доллара в январе снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 1% и составила 245\$/кв.м/год. За год, с января 2018 года рублевые ставки снизились на 10%.

Объем предложения на рынке аренды, как и на рынке продажи, в январе снизился в связи с большим количеством праздничных дней. Деловая активность в начале года традиционно была невысокой, поэтому изменение ставок оказалось несущественным.

Лидером по объему предложения в январе были производственно-складские помещения, доля которых по площади составила 48%, за ними идут офисные помещения (43%), а далее - торговые помещения (9%).

Рынок в целом

| Все сегменты | Количество | Суммарная ГАП, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, Р/кв. м/год |
|----------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Значение | 1 972 | 16 675 | 1 220 | 0,62 | 16 331 |
| К декабрю 2018 | ▼-34% | ▼-23% | ▼-26% | ▲+13% | ▼-2% |
| К январю 2018 | ▼-29% | ▼-16% | ▼-5% | ▲+35% | ▼-12% |

справедливой стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1В январе 2019 г. на рынке экспонировалось 376 объектов общей площадью 109 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 30%, а общая площадь - на 41%. Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 24% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 70 443 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 70 000 руб./кв.м/год, при этом выросла с 41% до 45%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2019 г. снизилось на 30%, а по общей площади – на 41%. Объем предложения составил 334 объекта общей площадью 102 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 7% и составила 25 858 руб./кв.м/год. , Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 30 000 руб./кв. м/год, при этом снизилась с 30% до 27%.

Судя по росту ставок как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре по сравнению с объектами за его пределами оказывается выше.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

| Торговые внутри СК | Количество | Суммарная ГАП, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, Р/кв. м/год |
|--------------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Значение | 22 | 485 | 6,686 | 0,304 | 70 443 |
| К декабрю 2018 | ▼-24% | ▼-15% | ▼-29% | ▼-7% | ▲+12% |
| К январю 2018 | ▼-44% | ▲+3% | ▼-25% | ▲+32% | ▲+6% |

Офисная недвижимость

В январе 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь – на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади – на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв.м/год.

Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

| Офисы внутри СК | Количество | Суммарная ГАП, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, Р/кв. м/год |
|-----------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Значение | 95 | 1 197 | 36,403 | 0,383 | 27 576 |
| К декабрю 2018 | ▼-32% | ▼-29% | ▼-34% | ▼-4% | 0% |
| К январю 2018 | ▼-42% | ▼-15% | ▼-28% | ▲+24% | -0% |

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Международные стандарты оценки, МСО)-2005.

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

Юридически допустимым является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам. Таким образом, следует рассмотреть все законные способы использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

Критерий физической возможности

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий финансовой осуществимости

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям финансовой состоятельности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование, требуемую схему возврата капитала.

Критерий максимальной продуктивности

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор такого вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от

нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Исходя из функционального назначения, предложенного к оценке объекта недвижимого имущества, его местоположения и юридически закрепленного варианта использования, Исполнители пришли к выводу, что юридически допустимым, физически возможным, финансово осуществимым и максимально продуктивным, а соответственно и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимого имущества на дату проведения работ следует считать его текущее использование.

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

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

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости объекта, с учетом расположения, функционального назначения и физического износа объекта недвижимости.

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

Согласно затратному подходу стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа. Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на дату определения стоимости под действием физических, функциональных и внешних факторов. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Исполнителю сделать вывод о невозможности расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода к оценке в виду того что объектом оценки является встроенное помещение, и невозможно определить его точный объем.

Сравнительный подход к оценке – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки

признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и аналогами.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке

Доходный подход к оценке – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Согласно данному принципу, типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета рыночной стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода к оценке.

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В рамках данного подхода невозможно определить точные данные объекта оценки, в виду того что он является встроенным помещением. В связи с этим, Оценщиком решено отказаться от использования Затратного подхода в дальнейших расчетах.

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Наиболее действенным методом сравнительного подхода выступает метод сравнительного анализа продаж, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Цены, заплаченные за схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

1. Изучение состояние рынка недвижимости в целом и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление объектов, сопоставимых с оцениваемым, по которым имеется информация о сделках или предложениях по продаже.
2. Сбор информации по объектам-аналогам, проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом недвижимости с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого аналога относительно объекта оценки.
5. Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, и выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (или диапазона значений стоимости).

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

При определении рыночной стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода была проанализирована ценовая информация по предложениям на продажу аналогичных объектов.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому в настоящем Отчете использованы данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу.

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – февраль 2018 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

Данные предложений объектов-аналогов оцениваемого объекта недвижимости и их корректировка представлены в таблице 8.1.

Таблица 8.1. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости

| Наименование характеристики | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---------------------------------|---|---|---|---|---|
| Дата предложения | | февраль 2019 г. | февраль 2019 г. | февраль 2019 г. | февраль 2019 г. |
| Телефон | | +7 916 014-57-57 | +7 985 226-86-85 | +7 495 136-58-20 | +7 495 782-61-20 |
| Адрес Интернет-страницы | | https://www.ci-an.ru/sale/commercial/198335544/ | https://www.ci-an.ru/sale/commercial/152963790/ | https://www.ci-an.ru/sale/commercial/200472421/ | https://www.ci-an.ru/sale/commercial/6154181/ |
| Наименование объекта | Помещение свободного назначения | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН |
| Тип объекта | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Форма права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Адрес объекта | Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 | Москва, район Замоскворечье, Голиковский пер., 14/11С2 | Москва, район Якиманка, ул. Большая Полянка, 4/10 | Москва, район Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 33С1 | Москва, район Якиманка, Пыжевский пер., 6 |
| Этаж расположения | подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м. | цокольный этаж | 1 этаж | 1 | 1 |
| Доступность | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| Наличие коммуникаций | да | да | да | да | да |
| Наличие охраны | да | да | да | да | да |
| Наличие парковки | на прилегающей территории | на прилегающей территории | на прилегающей территории | на прилегающей территории | на прилегающей территории |
| Состояние объекта | Требуется ремонт | хорошее | под чистовую отделку | хорошее | хорошее |
| Площадь, кв.м. | 231,9 | 77 | 323,5 | 173,5 | 456,8 |
| Стоимость, руб. | | 35 000 000 | 90 000 000 | 54 000 | 125 000 000 |
| Стоимость за 1 кв.м., руб. | | 454 545,00 | 278 207,00 | 311,00 | 273 643,00 |
| Поправка на имущественные права | | 0% | 0% | 0% | 0% |

| | | | | | |
|---|--|------------|------------|------------|------------|
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 454 545,00 | 278 207,00 | 311,00 | 273 643,00 |
| Поправка на условия финансирования | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 454 545,00 | 278 207,00 | 311,00 | 273 643,00 |
| Поправка на условия продажи | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 454 545,00 | 278 207,00 | 311,00 | 273 643,00 |
| Поправка на дату продажи, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 454 545,00 | 278 207,00 | 311,00 | 273 643,00 |
| Поправка на торг, % | | -10,20% | -10,20% | -10,20% | -10,20% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 408 181,41 | 249 829,89 | 279,28 | 245 731,41 |
| Поправка на тип и назначение объекта | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 408 181,41 | 249 829,89 | 279,28 | 245 731,41 |
| Поправка на местоположение и доступность, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 408 181,41 | 249 829,89 | 279,28 | 245 731,41 |
| Поправка на этажность, % | | 14,5% | -6,1% | -6,1% | -6,1% |
| Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб. | | 467 367,71 | 234 590,26 | 262,24 | 230 741,80 |
| Поправка на площадь объекта, % | | -12,80% | 4,20% | -3,50% | 8,80% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 407 544,65 | 244 443,05 | 253,06 | 251 047,08 |
| Поправка на наличие коммуникаций, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 407 544,65 | 244 443,05 | 253,06 | 251 047,08 |
| Поправка на наличие охраны, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 407 544,65 | 244 443,05 | 253,06 | 251 047,08 |
| Поправка на наличие парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 321 960,27 | 281 774,84 | 220 955,95 | 253 618,79 |
| Поправка на состояние и уровень отделки, руб. | | -21% | -7% | -21% | -21% |

| | | | | | |
|--|--|-------------------|------------|------------|------------|
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 254 348,61 | 262 050,60 | 174 555,20 | 200 358,84 |
| Итоговая стоимость, руб./кв.м., округленно | | 222 828 | | | |
| Итоговая стоимость объекта, руб. округленно | | 51 674 000 | | | |

Источник: расчеты Оценщика.

Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

51 674 000 (Пятьдесят один миллион шестьсот семьдесят четыре тысячи) рублей

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

Подобранные для расчета объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому поправка на передаваемые права не требуется.

Условия финансирования

Во всех случаях использованы собственные средства, корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи

По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, корректировка не требуется.

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – февраль 2018 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 169, скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,0%.

Тип и назначение

Объект оценки является помещением свободного назначения. Объекты-аналоги также являются помещениями свободного назначения. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в пределах 5 минут пешком от ст. метро Новокузнецкая и Третьяковская, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Этаж расположения

Объект оценки расположен частично в подвале - 52,2 кв.м., частично на 1 этаже - 179,7 кв.м.

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 129: матрицы коэффициентов.

Таблица 8.2. Матрица коэффициентов на этаж расположения (продажа)

| Цены офисно-торговых объектов | | Аналог | | | |
|-------------------------------|---------------|--------|--------|--------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| Объект оценки | подвал | 1 | 0,89 | 0,73 | 0,85 |
| | цоколь | 1,12 | 1 | 0,82 | 0,95 |
| | 1 этаж | 1,37 | 1,22 | 1 | 1,16 |
| | 2 этаж и выше | 1,18 | 1,05 | 0,86 | 1 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017»

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от этажа расположения объекта в целом и его составных частей.

Данная корректировка вносится пропорционально доле помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$K = \frac{D_{ob} + D_{o1} \times N1 + D_{o1} \times N2 + \dots}{D_{ab} + D_{a1} \times N1 + D_{a1} \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

D_{ob} , D_{ab} – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

D_{o1} , D_{o1} , D_{a1} , D_{a2} и т.д. – доли помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

N1, N2 и т.д. – соотношения удельной цены помещений расположенных на определенном этаже и удельной цены помещения расположенного на базовом этаже.

Таблица 8.3. Расчет корректировки на этаж расположения

| Параметры | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Распределение площадей | | | | | |
| Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч. | 231,9 | 77 | 323,5 | 173,5 | 456,8 |
| Подвал | 52,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Цоколь | 0,0 | 77,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 1 этаж | 179,7 | 0,0 | 323,5 | 173,5 | 456,8 |
| 2 этаж и выше | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Соотношения удельных цен | | | | | |
| подвал / 1 этаж | 0,73 | | | | |
| цоколь / 1 этаж | 0,82 | | | | |
| 2 этаж и выше / 1 этаж | 0,86 | | | | |
| Расчет корректировки | | | | | |
| Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них | 0,939 | 0,820 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Размер корректировки на этаж расположения, % | - | 14,5% | -6,1% | -6,1% | -6,1% |

Источник: Расчеты оценщика

Площадь объекта

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 103: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 8.4. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

| 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 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,45 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,35 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,23 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 1,16 |
| | 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017»

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,7906 * (\text{Площадь объекта})^{-0,124}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 8.5. Расчет корректировки на площадь

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|-----------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь | 231,9 | 77,0 | 323,5 | 173,5 | 456,8 |
| Коэффициент на площадь | 0,91 | 1,04 | 0,87 | 0,94 | 0,84 |
| Корректировка на площадь, % | | -12,8% | 4,2% | -3,5% | 8,8% |

Источник: Расчеты оценщика

Коммуникации.

Все рассматриваемые объекты располагают всеми доступными коммуникациями, соответственно, корректировка равна нулю.

Охрана.

Оцениваемый объект как и подобранные объекты-аналоги имеют охрану, соответственно, корректировка не применяется.

Парковка.

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие парковки. Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов так же классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка не применялась.

Справедливая стоимость объекта оценки на дату определения стоимости составляет:

51 674 000 (Пятьдесят один миллион шестьсот семьдесят четыре тысячи) рублей

Объектом оценки является 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда стоимость объекта оценки составит **51 674 000 *9/12 = 38 755 500 руб.**

Справедливая стоимость 9/12 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет округленно:

38 755 000 (Тридцать восемь миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч) рублей

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Доходный подход оценивает стоимость объекта недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков. Данный подход подразумевает, что цена оцениваемого объекта на дату оценки – это текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

- 1) сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- 2) прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- 3) пересчёт будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

В рамках доходного подхода возможно применение двух методов – метода прямой капитализации и дисконтирования денежных потоков. В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость объекта недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учётом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода прямой капитализации доходов в стоимость объекта недвижимости преобразуется доход за один временный период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от её предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Таким образом, рассматриваемый метод используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценщику оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков. Применяется данный метод, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщиком использован метод прямой капитализации дохода.

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

1. Оценка потенциального валового дохода, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год (с учетом предположения о том, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичному арендатору) на основе анализа рыночных арендных ставок.
2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и не взысканных платежей.
3. Определение действительного валового дохода путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки и недополучения арендных платежей.
4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
5. Расчет чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
6. Расчет коэффициента капитализации.
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта недвижимости при полной загрузке без учета каких бы то ни было потерь и расходов. Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

C_a – годовая рыночная арендная ставка за 1 кв.м.;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в февраль 2018 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

Таблица 9.1. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

| Наименование характеристики | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Дата предложения | | февраль 2018 г. | февраль 2018 г. | февраль 2018 г. | февраль 2018 г. |
| Адрес Интернет-страницы | | https://www.ci-an.ru/rent/commercial/200397577/ | https://www.ci-an.ru/rent/commercial/189970770/ | https://www.ci-an.ru/rent/commercial/197114266/ | https://www.ci-an.ru/rent/commercial/200490804/ |
| Телефон | | +7 926 585-34-88 | +7 980 657-63-36 | +7 917 533-56-87 +7 495 258-52-23 | +7 495 154-53-46 |
| Наименование объекта | Помещения свободного назначения | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН |
| Тип объекта | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Местоположение объекта | Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 | Москва, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 76 | Москва, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 41С1 | Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 30С1 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, Садовая-Самотечная ул., 11 |
| Этаж расположения | подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м. | 1 | -1 | 2 | 1 |
| Арендные площади, кв.м. | 231,9 | 17 | 647 | 300,00 | 50 |
| НДС | | Включён | Включён | Включён | Включён |
| Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС | | 38 400,00 | 43 215,00 | 56 000,00 | 50 400,00 |
| Поправка на имущественные права | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 38 400,00 | 43 215,00 | 56 000,00 | 50 400,00 |
| Поправка на дату продажи, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 38 400,00 | 43 215,00 | 56 000,00 | 50 400,00 |
| Поправка на торг, % | | -8,40% | -8,40% | -8,40% | -8,40% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 35 174,40 | 39 584,94 | 51 296,00 | 46 166,40 |
| Поправка на тип и назначение объекта | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 35 174,40 | 39 584,94 | 51 296,00 | 46 166,40 |
| Поправка на местоположение и доступность, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 35 174,40 | 39 584,94 | 51 296,00 | 46 166,40 |
| Поправка на этаж расположения, % | | -6,08% | 9,21% | 9,21% | -6,08% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 33 036,63 | 43 231,53 | 56 021,42 | 43 360,58 |
| Поправка на площадь объекта, % | | -27,70% | 13,60% | 3,20% | -17,30% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 23 885,49 | 49 111,02 | 57 814,11 | 35 859,20 |

| Наименование характеристики | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Поправка на наличие коммуникаций, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 23 885,49 | 36 175,11 | 57 814,11 | 35 859,20 |
| Поправка на наличие охраны, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 23 885,49 | 36 175,11 | 57 814,11 | 35 859,20 |
| Поправка на наличие парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 23 885,49 | 36 175,11 | 57 814,11 | 35 859,20 |
| Поправка на состояние и отделку | | -23,00% | -23,00% | -23,00% | -23,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 18 391,82 | 27 854,83 | 44 516,86 | 27 611,58 |
| Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб., округленно, справочно с НДС. | | 29 594 | | | |

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

Все объекты-аналоги сдаются в аренду на длительный срок, поэтому поправка на передаваемые права не требуется.

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – февраль 2018 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 169, скидка на арендные ставки для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 8,4%.

Скидка на тип и назначение объекта

Объект оценки является помещением свободного назначения. Объекты-аналоги также являются помещениями свободного назначения. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в пределах 5-7 минут пешком от метро, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Этаж расположения

Объект оценки расположен частично в подвале - 52,2 кв.м., частично на 1 этаже - 179,7 кв.м.

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 130: матрицы коэффициентов.

Таблица 9.2. Матрица коэффициентов на этаж расположения (продажа)

| Арендные ставки офисно-торговых объектов | | Аналог | | | |
|--|---------------|--------|--------|--------|---------------|
| | | подвал | цоколь | 1 этаж | 2 этаж и выше |
| Объект оценки | подвал | 1 | 0,89 | 0,73 | 0,85 |
| | цоколь | 1,12 | 1 | 0,82 | 0,95 |
| | 1 этаж | 1,37 | 1,22 | 1 | 1,16 |
| | 2 этаж и выше | 1,18 | 1,05 | 0,86 | 1 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017»

Данная поправка отражает тот факт, что стоимость объектов недвижимости зависит от этажа расположения объекта в целом и его составных частей.

Данная корректировка вносится пропорционально доле помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводится по формуле:

$$K = \frac{D_{ob} + D_{o1} \times N1 + D_{o1} \times N2 + \dots}{D_{ab} + D_{a1} \times N1 + D_{a1} \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

D_{ob} , D_{ab} – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

D_{o1} , D_{o1} , D_{a1} , D_{a2} и т.д. – доли помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

$N1$, $N2$ и т.д. – соотношения удельной цены помещений расположенных на определенном этаже и удельной цены помещения расположенного на базовом этаже.

Таблица 9.3. Расчет корректировки на этаж расположения

| Параметры | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|---|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Распределение площадей | | | | | |
| Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч. | 231,9 | 17,0 | 647,0 | 300,0 | 50,0 |
| Подвал | 52,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Цоколь | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 1 этаж | 179,7 | 17,0 | 0,0 | | 50,0 |
| 2 этаж и выше | 0,0 | 0,0 | 647,0 | 300,0 | 0,0 |
| Соотношения удельных цен | | | | | |
| подвал / 1 этаж | 0,73 | | | | |
| цоколь / 1 этаж | 0,82 | | | | |
| 2 этаж и выше / 1 этаж | 0,86 | | | | |
| Расчет корректировки | | | | | |
| Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них | 0,939 | 1,000 | 0,860 | 0,860 | 1,000 |
| Размер корректировки на этаж расположения, % | - | -6,1% | 9,2% | 9,2% | -6,1% |

Источник: Расчеты оценщика

Площадь объекта

Размер площади также влияет на величину арендной ставки недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к аренде объекта, тем дешевле арендная ставка за 1 кв.м., по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 104: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 9.4. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

| Площадь, кв.м. | | Арендная ставка | | | | | | | |
|----------------|-----------|-----------------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|-------|
| | | Аналог | | | | | | | |
| | | <100 | 100-250 | 250-500 | 500-750 | 750-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 | >2000 |
| Объект оценки | <100 | 1,00 | 1,07 | 1,18 | 1,26 | 1,31 | 1,37 | 1,43 | 1,45 |
| | 100-250 | 0,93 | 1,00 | 1,10 | 1,17 | 1,22 | 1,28 | 1,33 | 1,35 |
| | 250-500 | 0,85 | 0,91 | 1,00 | 1,07 | 1,11 | 1,16 | 1,21 | 1,23 |
| | 500-750 | 0,80 | 0,85 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,14 | 1,16 |
| | 750-1000 | 0,76 | 0,82 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,11 |
| | 1000-1500 | 0,73 | 0,78 | 0,86 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,06 |
| | 1500-2000 | 0,70 | 0,75 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,02 |
| | >2000 | 0,69 | 0,74 | 0,81 | 0,87 | 0,90 | 0,94 | 0,98 | 1,00 |

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017»

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,7906 * (\text{Площадь объекта})^{-0,124}$

Таблица 9.5. Расчет корректировки на площадь

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Площадь | 231,9 | 17,0 | 647,0 | 300,0 | 50,0 |
| Коэффициент на площадь | 0,91 | 1,26 | 0,80 | 0,88 | 1,10 |
| Корректировка на площадь, % | | -27,7% | 13,6% | 3,2% | -17,3% |

Источник: Расчеты оценщика

Коммуникации.

Все рассматриваемые объекты располагают всеми доступными коммуникациями, соответственно, корректировка равна нулю.

Охрана.

Оцениваемый объект как и подобранные объекты-аналоги имеют охрану, соответственно, корректировка не применяется.

Парковка.

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие парковки. Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как рабочее, хорошее. Состояние объектов-аналогов так же классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка не применялась.

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **29 594 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 231,9 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 29\,594 * 231,9 = 6\,862\,848,6 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 5 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 11,1%.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

Коэффициент недобора платежей позволяет определить величину потерь потенциального валового дохода в том случае, если кто-либо из арендаторов не вносит арендную плату в установленный срок, образуя, таким образом, временную просрочку. Для определения величины данного коэффициента необходимо проанализировать ретроспективную и текущую ситуацию в отношении оцениваемого объекта на предмет наличия указанных просрочек в сборе арендной платы. Коэффициент недобора платежей рассчитывается как отношение денежного размера просрочки арендной платы в год к величине потенциального валового дохода.

Также при отсутствии указанной информации возможно использование рыночных данных. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Москве привел к следующим выводам. В настоящее время действует тенденция, суть которой заключается в том, что при заключении договоров аренды помещений взимается так называемый страховой депозит на 2-3 месяца. Сумма страхового депозита удерживается арендодателем вплоть до расторжения договора аренды, и позволяет покрыть возможные потери от недобора арендных платежей. В соответствии с действующим законодательством арендодатель может расторгнуть договор аренды в случае, если имеет место просрочка платы за аренду помещений за 2 периода и более. Таким образом, если арендатор оказывается недобросовестным и образует просрочку в оплате аренды, арендодатель имеет право расторгнуть с ним договор аренды, и сумма страхового депозита покроет образовавшуюся просрочку.

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

$$K_n = 1 - (1 - K_{нд}) \times (1 - K_{пп}), \text{ где:}$$

K_n - общий коэффициент потерь;

$K_{нд}$ – коэффициент недозагрузки, или неиспользования площадей;

$K_{пп}$ - коэффициент потери при сборе арендных платежей.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в условиях современного рынка аренды коммерческой недвижимости коэффициент недобора арендных платежей составит.

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 6\,862\,848,6 * (1 - 11,1\%) = 6\,101\,072,41 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения полноценного функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы условно можно разделить на три группы: постоянные расходы, переменные расходы и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.

Переменные расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:

- расходы на управление объектом;
- заработная плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- коммунальные платежи;
- плата за телефон;
- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 25 - значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 17,8%.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 6 862 848,6 руб., операционные расходы составят: $6\,862\,848,6 \cdot 17,8\% = 1\,221\,587,05$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.6.

Таблица 9.6. Расчет чистого операционного дохода

| Наименование характеристики | Значение |
|---|---------------------|
| Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб. | 29 594 |
| Площадь | 231,9 |
| Потенциальный валовый доход, руб. | 6 862 848,60 |
| Коэффициент потери от недоиспользования площадей, % | 11,10% |
| Коэффициент недополучения платежей, % | 0,00% |
| Общий коэффициент потерь, % | 11,10% |
| Действительный валовый доход, руб. | 6 101 072,41 |
| Операционные расходы, руб. | 1 221 587,05 |
| Чистый операционный доход, руб. | 4 879 485,36 |

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, чистый операционный доход составил: **4 879 485,36 руб.**

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

$$C_{\text{ед об}} = \text{ЧОД}$$

$$K$$

где:

$C_{\text{ед об}}$ — рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений (применительно к только изнашиваемым активам).

$K = R + n$, где:

R — ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n — норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

Расчет ставки дохода на капитал производится методом кумулятивного построения по формуле:

$R = R_{\text{бр}} + R_{\text{р}} + R_{\text{нл}} + R_{\text{им}}$, где:

$R_{\text{бр}}$ – В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет⁵, которая на дату оценки составляет 8,87%;

$R_{\text{р}}$ – премия за риск инвестирования в данный объект. Данная надбавка учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованных (по сравнению с государственными ЦБ) инвестиционных инструментах. Величина премии за риск варьируется в диапазоне от 1 % до 5 %. Учитывая характер оцениваемого объекта, величина премии за риск была экспертно принята на уровне 1,00%;

$R_{\text{нл}}$ — премия за низкую ликвидность. Данная надбавка обосновывается тем, что возврат инвестиций в недвижимость требует большего времени по сравнению с финансовыми инвестициями.

При известной безрисковой ставке дохода величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{\text{нл}} = R_{\text{бр}} * \frac{T_{\text{эксп}}}{12}$$

где:

$T_{\text{эксп}}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на

⁵ Источник информации: <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 2 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,43%;

$R_{им}$ — премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с управлением инвестициями при вложениях в недвижимость. $R_{им}$ для объекта оценки принимается на уровне 1,00%.

Расчет нормы возврата капитала

Норма возврата отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата вложенного в имущество капитала.

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

1) прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) — этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями;

2) возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда, или аннуитетный метод) — метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций;

3) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда) — используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно инвестирование по той же ставке.

Для определения нормы возврата капитала для оцениваемого объекта использован метод Инвуда. В этом случае используется следующая формула:

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

где:

n – норма возврата капитала;

R – ставка дохода на капитал;

t – срок экономической жизни.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект недвижимости можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю вследствие их старения. Продолжительность экономической жизни оцениваемого объекта недвижимости с учетом его физических и функциональных характеристик принят равным 30 годам.

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,41%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.7.

Таблица 9.7. Расчет коэффициента капитализации

| Наименование характеристики | Размер |
|-----------------------------|--------|
| Безрисковая ставка | 8,87% |

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Премия за риск инвестирования | 1,00% |
| Премия за низкую ликвидность | 1,43% |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 1,00% |
| Ставка дохода на капитал | 12,30% |
| Норма возврата инвестиций | 0,41% |
| Коэффициент капитализации | 12,71% |

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **12,71%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$С_{ед. об.} = 4\ 879\ 485,36 / 12,71\% = 38\ 390\ 915,50 \text{ руб.}$$

Справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет округленно :

38 390 916 (Тридцать восемь миллионов триста девяносто тысяч девятьсот шестнадцать) рублей

Объектом оценки является 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда стоимость объекта оценки составит **38 390 916 * 9 / 12 = 28 793 187 руб.**

Справедливая стоимость 9/12 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет округленно :

28 793 000 (Двадцать восемь миллионов семьсот девяносто три тысячи) рублей.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Исполнителем получены следующие значения рыночной стоимости объекта:

Таблица 10.1. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, руб.

| № | Подход | Результат |
|---|----------------------|---------------|
| 1 | Затратный подход | Не применялся |
| 2 | Сравнительный подход | 38 755 000 |
| 3 | Доходный подход | 28 793 000 |

Источник: расчеты Исполнителя

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Затратный подход

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий и поведение инвестора. Данные, на которых основывается затратный подход, являются несколько устаревшими и не отражают реальную рыночную ситуацию. Также затратный подход не способен в полной мере учитывать конъюнктурные колебания и основной фактор – местоположение объекта. Рыночная стоимость прав на земельный участок принята на основе нормативной стоимости прав аренды с учетом поправочного коэффициента. Ввиду того, что реальная цена сделки устанавливается на аукционе, рассчитанное значение стоимости земли может не соответствовать рынку.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости, или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Исходя из того что объектом оценки является, объем

которого выделить не представляется возможным, данный подход не применялся и присвоен удельный вес, равный 0.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Именно сравнительный подход максимально отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Исходя из этого, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,6.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надёжным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Учитывая вышеизложенное, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 10.2.

Табл.10.2. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, руб.

| Наименование | Значение, руб. | Весовой коэффициент | Средневзвешенное значение, руб. |
|---|----------------|---------------------|---------------------------------|
| Результат, полученный в рамках затратного подхода | Не применялся | 0 | 0 |
| Результат, полученный в рамках сравнительного подхода | 38 755 000 | 0,6 | 23 253 000 |
| Результат, полученный в рамках доходного подхода | 28 793 000 | 0,4 | 11 517 200 |
| Согласованное значение рыночной стоимости | | | 34 770 200 |

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость 9/12 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по состоянию на 27 февраля 2019 г., округленно составляет:

34 770 000 (Тридцать четыре миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей

Оценщик



/ Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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

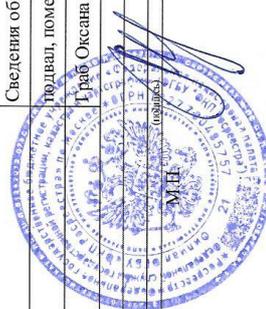
(полное наименование органа регистрации прав)

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 21.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 21.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | |
|--|---|--|
| Помещение | (или объекта недвижимости) | |
| Лист № 22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928 | Раздела | Всего листов раздела: 77-06-0003012-5668 |
| Кадастровый номер: | 77-06-0003012-5668 | |
| Номер кадастрового квартала: | 77-01-0002018 | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 21.12.2016 | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | 15061, 362/21 | |
| Адрес: | 115035 Москва, ул Пятницкая, д. 5, строен 1 | |
| Площадь, м²: | 231.9 | |
| Наименование: | Нежилое помещение | |
| Назначение: | Нежилое помещение | |
| Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Подвал № 0, Этаж № 1 | |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют | |
| Кадастровая стоимость (руб.): | 4447619,38 | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77-01-0002018:1034 | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | |
| Особые отметки: | подвал, помещение III - комнаты с 1 по 6; этаж I, помещение IV - комнаты с 1 по 12. | |
| Получатель выписки: | Граб Оксана Викторовна | |
| ИНЖЕНЕР | Пучнина Л. Б. (подпись, фамилия) | |



Раздел 2

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

| | |
|---|--|
| Помещение | |
| Лист № _____ Раздела _____ | Всего листов раздела 2: _____ |
| (или объект недвижимости) | |
| Всего листов выписки: _____ | |
| 22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928 | |
| Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.1. Нерсесян Гаик Варздат |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12 |
| 3. Документы-основания: | 3.1. сведения не представляются |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.2. Нерсесян Тигран Варздатович |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.2. Общая долевая собственность, № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12 |
| 3. Документы-основания: | 3.2. сведения не представляются |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| ИНЖЕНЕР _____ | |
| (полное наименование должности) | |
| Пучнина Л. Б. | |
| (подпись, фамилия) | |



| | | | |
|--|---|---------------------------|-----------------------|
| Помещение | | (или объект недвижимости) | |
| Лист № 22.08.2017 | Раздела № 77/100/414/2017-7928 | Всего листов раздела 2: | Всего листов выписки: |
| Катастровый номер: | | 77:06:0003012:5668 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ритейл" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финам Менеджмент", 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: | 2.3. Общая долевая собственность, № 77-77-12/039/2010-260 от 09.02.2011, доля в праве 9/12 | | |
| 3. Документы-основания: | 3.3. сведения не представляются | | |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | | |
| вид: | Доверительное управление, ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ: т. Москва, ул. Пятницкая, д.5, стр.1, усл. № 15061, НЕЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЕ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 219,9 кв. м | | |
| дата государственной регистрации: | 09.02.2011 | | |
| номер государственной регистрации: | 77-77-12/039/2010-260 | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | с 19.08.2010 по 30.06.2015 | | |
| 4. 4.3.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финам Менеджмент", ИНН: 7744002606 | | |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Москва-Ритейл" от 19.08.2010; изменения и дополнения в правила от 23.11.2010; Заявка на приобретение инвестиционных паев №0527799000010 от 13.12.2010; Выписка из реестра инвестиционных паев №12-08/32840 от 22.12.2010; Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011 | | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | 1.4. Сербиненко Владимир Владимирович | | |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.4. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/247/2016-212/1 от 25.10.2016, доля в праве 1/12 | | |
| 3. Документы-основания: | 3.4. сведения не представляются | | |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | | |
| 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 | (подпись) | | Пучнина Л. Б. |
| | (подпись) | | (подпись, фамилия) |



Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планах этажа)

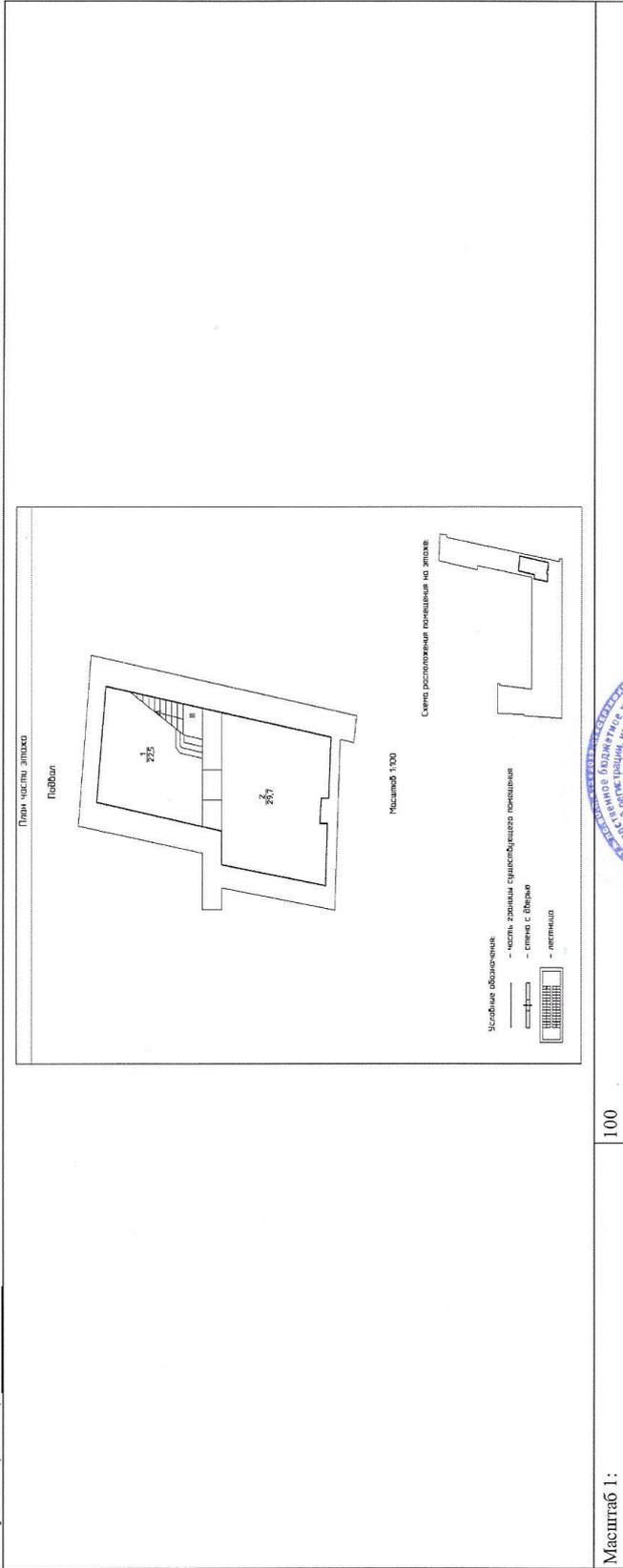
Помещение _____ (тип объекта недвижимости) _____

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела : _____ Всего листов выписки: _____

22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928

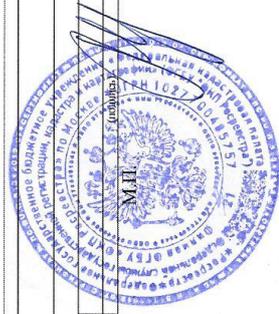
Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668

Номер этажа (этажей): Подвал № 0 :



ИНЖЕНЕР _____ (полное наименование должности)

Пучнина Л. Б. _____ (подпись, фамилия)



Раздел 5

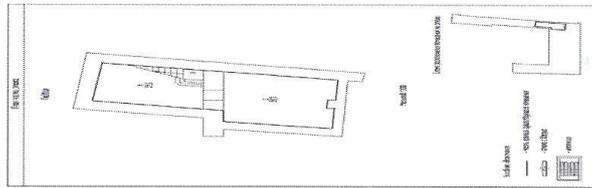
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение _____ (инд. объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов выписки: _____
 22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928

Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668

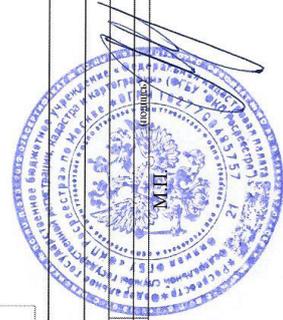
Номер этажа (этажей): Подвал № 0 :



Масштаб 1: 388

ИНЖЕНЕР _____ (полное наименование должности)

Пучнина Л. Б. _____ (подпись, фамилия)

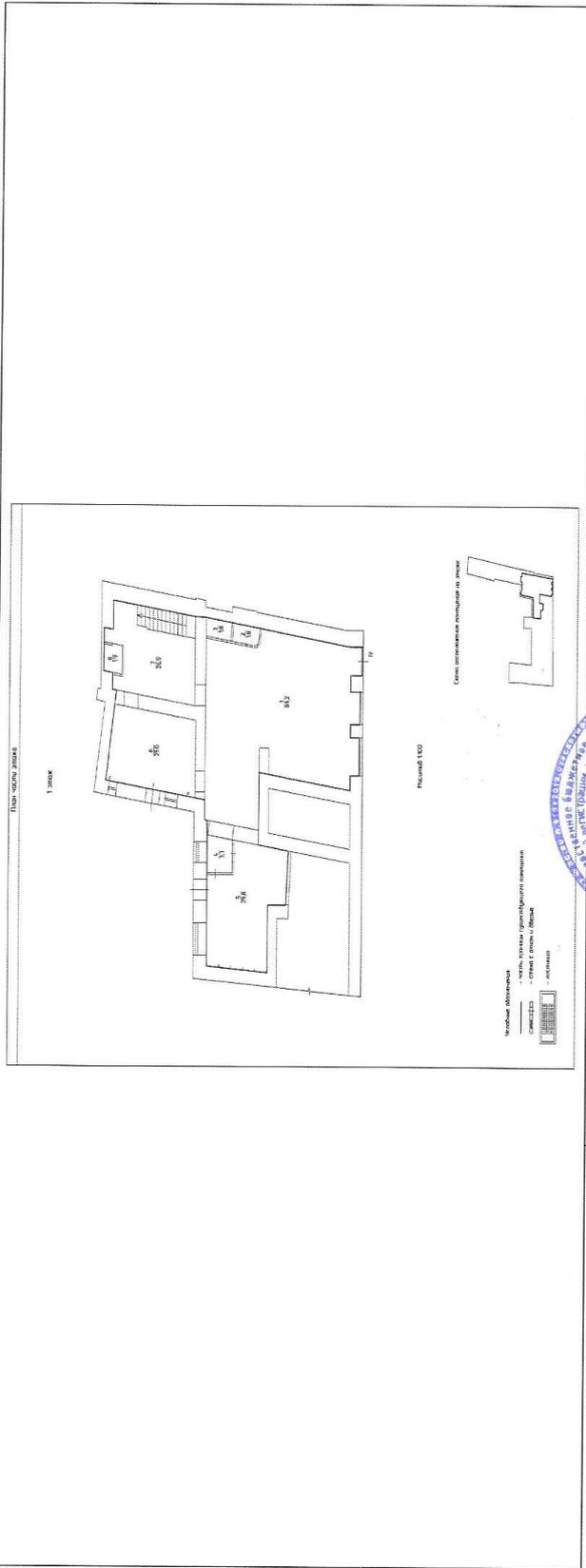


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Помещение | |
| Лист № _____ | Раздела _____ |
| (всё объект недвижимости) | |
| 22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928 | Всего листов раздела: _____ |
| Кадастровый номер: _____ | 77:06:0003012:5668 |

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



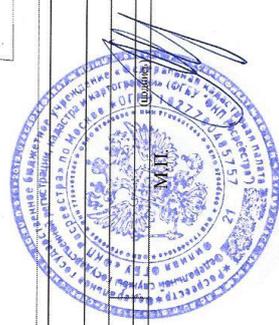
Масштаб 1: 100

ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Дучинна Л. Б.

(подпись, фамилия)

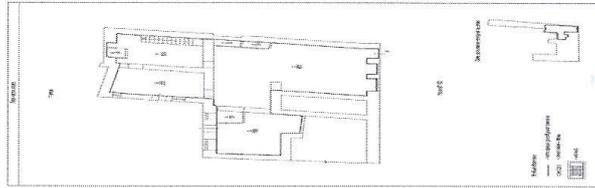


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| | |
|--|--------------------------------|
| Помещение | |
| Лист № 22.08.2017 | Раздела № 77/100/414/2017-7928 |
| Всего листов раздела: 443 | |
| Всего листов выписки: 77:06:0003012:5668 | |
| Кадastroвый номер: | |

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



Масштаб 1:

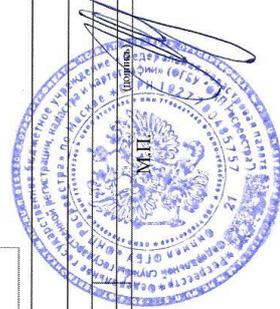
443

ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Пучнина Л. Б.

(подпись, фамилия)



12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/198335544/>

Свободное назначение, 77 м²
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Голиковский пер., 14/11С2 На карте
 Третьяковская - 4 мин. пешком Новокузнецкая - 7 мин. пешком

35 000 000 Р
 454 546 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

ID 21104232
 Еще 2 объекта
 Показать телефон
 Написать сообщение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/152963790/>

Торговая площадь (В), 323,5 м²
 Москва, ЦАО, р-н Якиманка, ул. Большая Полянка, 4/10 На карте
 Полянка - 7 мин. пешком

90 000 000 Р
 278 208 Р за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

ID 2745112
 Показать телефон
 Написать сообщение

<https://www.cian.ru/sale/commercial/200472421/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for a commercial property with a total area of 173.5 square meters. The address is Moscow, Zamoskvorechye district, Novokuznetskaya street, building 33C1. The listing includes details about the location, such as being 4 minutes walk from Pavlovskaya station and 12 minutes from Tret'yakovskaya station. The price is listed as 54,000,000 Russian rubles, with a note that it is 311,240 rubles per square meter. The listing is categorized as 'Свободное назначение' (free purpose). The listing is from the agency FS PROPERTY, which has 365 objects in its portfolio. The listing was viewed 114 times and has 2 views today. The listing is marked as 'Премиум' (Premium).

<https://www.cian.ru/sale/commercial/6154181/>

The screenshot shows a real estate listing on the website cian.ru. The listing is for an office building with a total area of 456.8 square meters. The address is Moscow, Yakimanka district, Pyzhevskiy pereulok, building 6. The listing includes details about the location, such as being 5 minutes walk from Tret'yakovskaya station and 4 minutes from Polyanka station. The price is listed as 125,000,000 Russian rubles, with a note that it is 273,643 rubles per square meter. The listing is categorized as 'Офис (В)' (Office). The listing is from the agency NBRealty, which has been on the market since 2012 and has 25 objects in its portfolio. The listing was viewed 3 times. The listing is marked as 'Премиум' (Premium).

Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/200397577/>

Свободное назначение, 17 м²
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 76
 Добрынинская · 4 мин. пешком | Серпуховская · 6 мин. пешком | Павелецкая · 9 мин. пешком

Площадь: **17 м²** | Этаж: **1 из 7** | Помещение: **Занято до фев 2019**

Назначение: парикмахерская, шоурум
 Сдается отличное светлое помещение в 4-х минутах ходьбы от метро Добрынинская со свежим ремонтом, с большими окнами, с отдельным входом в доме на первой линии со двора через студию ногтевого сервиса. Помещение можно использовать под шоурум, barbershop или под парикмахерскую, на данный момент в помещении педикюрный зал (есть мокрые точки, демонтаж возможен).

Показать информацию ▾

| Условия сделки | | | |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| Цена | 54 400 Р/мес. | Тип аренды | Субаренда |
| Ставка | 38 400 Р за м²/год | Срок аренды | Длительный |
| Налог | УСН | Минимальный срок аренды | 6 мес. |
| Обеспечительный платеж | 54 400 Р | Арендные каникулы | Нет |
| Коммунальные платежи | Включены | Стоимость парковки | - |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Комиссия от клиента | - |

54 400 Р/мес.
 38 400 Р за м² в год

ID 22045075

<https://www.cian.ru/rent/commercial/189970770/>

Свободное назначение, 647 м²
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 41С1 [На карте](#)

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться

3 фото

Площадь: **647 м²** | Этаж: **-1 из 1** | Помещение: **Свободно**

2 330 000 Р/мес.
 43 215 Р за м² в год

PRO
Metro.Estate
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Еще 107 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/197114266/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Третьяковская > Пятницкая улица

25 фев, 12:53 401 просмотр, 4 за сегодня Платное

Общепит, 300 м²

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 30С1 [На карте](#)
 Третьяковская - 2 мин. пешком Новокузнецкая - 3 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

1 400 000 Р/мес.

56 000 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 УСН; без комиссии

PRO
ID 461891
 Отдел аренды
 Нет отзывов
 Еще 184 объекта

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

<https://www.cian.ru/rent/commercial/200490804/>

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

210 000 Р/мес.

50 400 Р за м² в год

PRO
Bridgeford Capital
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2002 года
 Еще 615 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Площадь: **50 м²** Этаж: **1 из 5** Помещение: **Свободно**

Предлагается в аренду помещение свободного назначения в жилом доме в Москве, расположено в ЦАО г.Москвы по адресу улица Садовая - Самотечная дом 11. Данное помещение подойдет для размещения магазина, общепита, медицинского или фитнес центра, хостела/гостиницы, офиса, банка. Площадь помещения - 50 м². В помещении есть санузел, кухня, ванная, комната, коридор, входная группа.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002
(Ф.И.О. оценщика)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R2517

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

| | | | |
|--|--|---|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Круглов Николай Терентьевич | | | |
| Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. | | | |
| Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | | | |
| Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда) | | | |
| Страховая сумма | Лимит ответственности по одному страховому случаю | Франшиза | Страховая премия |
| 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) | Не установлен | Не установлена | 17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек) |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ | | 0,058333% | |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2018 г. | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | | с «18» июня 2018 г. | по «17» июня 2019 г. |
| Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). | | | |

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 / Д.Е. Пудан /
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г.



Страховое акционерное общество «ВСК»
 ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
 ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
 СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R4260

тел.: +7 (495) 727 4444

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

| | |
|---|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ» | |
| Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1 | |
| Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. | |
| Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | |
| Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности. | |
| Страховая сумма | Страховая премия |
| 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек). | 44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек). |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы) | 0,044% |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2017 г. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с «02» сентября 2017 г. по «01» сентября 2018 г. |
| Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). | |

СТРАХОВЩИК:
 Страховое акционерное общество «ВСК»
 Место нахождения:
 Российская Федерация, 121552,
 г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:


 Д.И. Пудан/

М.П.
 Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «__» 2017 г.



www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

Пронумеровано, пронумеровано

Всего 54 (пятьдесят четыре) листов

Ген. Директор Слущкий Д.Е.

