



ОТЧЕТ №800-2720-7/2014-О/2

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, по состоянию на 27 октября 2017 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



МОСКВА
Октябрь 2017 г.

ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР



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 Шульге А.С.

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 №2 от 29 сентября 2017 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 27 октября 2017 г. округленно, составляет:

61 867 000

(Шестьдесят один миллион восемьсот шестьдесят семь 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 октября 2017 г.



Слуцкий Д.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	6
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	6
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	8
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	10
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	13
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	13
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	15
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	16
3.	ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ.....	20
3.1.	КАРТИНА ЭКОНОМИКИ В АВГУСТЕ 2017 ГОДА.....	20
3.2.	КАРТИНА ИНФЛЯЦИИ В АВГУСТЕ 2017 ГОДА.....	23
4.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА	26
4.1.	ОБЗОР РЫНКА ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. АВГУСТ 2017	26
4.2.	ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. АВГУСТ 2017	29
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	33
6.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	35
7.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	37
8.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	38
9.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	45
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	45
9.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	53
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	56
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	59
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	71
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	75

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	Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б
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
Текущее использование объекта	Офис
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 – 66 370 992 руб. Доходный подход – 57 363 635 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.

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 27 октября 2017 г., округленно составляет:

61 867 000

(Шестьдесят один миллион восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №2 от 29 сентября 2017 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Назначение оценки	Для принятия управленческого решения
Дата оценки	27 октября 2017 г.
Срок проведения оценки	С 29 сентября 2017 г. по 28 октября 2017 г
Дата составления отчета	28 октября 2017 г

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 КПП 774401001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: 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 Банк АКБ «РосЕвроБанк» (АО) к/с 30101810445250000836 БИК 044525836 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 от 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Страхование оценочной деятельности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 170F0B40R2465 от 14.06.2017 г., сроком действия с 18 июня 2017г. по 17 июня 2018 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.

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», утверждённые 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.

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 № 170F0B40R2465 от 14.06.2017 г., сроком действия с 18 июня 2017г. по 17 июня 2018 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: 19 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 N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 Вступает в силу 29 сентября 2015 г.);
- ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 Вступает в силу 29 сентября 2015 г.);
- ФСО N 3 Требования к отчету об оценке (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 Вступает в силу 29 сентября 2015 г.)
- ФСО N 7 Оценка недвижимости (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611);
- 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, www.realty21, 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 свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР 804065 от 09 октября 2014 г.;
2. Кадастровый паспорт на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, 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.

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 №2 от 29 сентября 2017 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

В соответствии с Заявкой №2 задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 27 октября 2017 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 октября 2017 г.

Объектом, в настоящей работе, является офисное помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 в 400 м. от станции метро Белорусская (радиальная) в 3,5 км. от Кремля. Объект расположен внутри третьего транспортного кольца, расстояние до которого составляет 1 км.

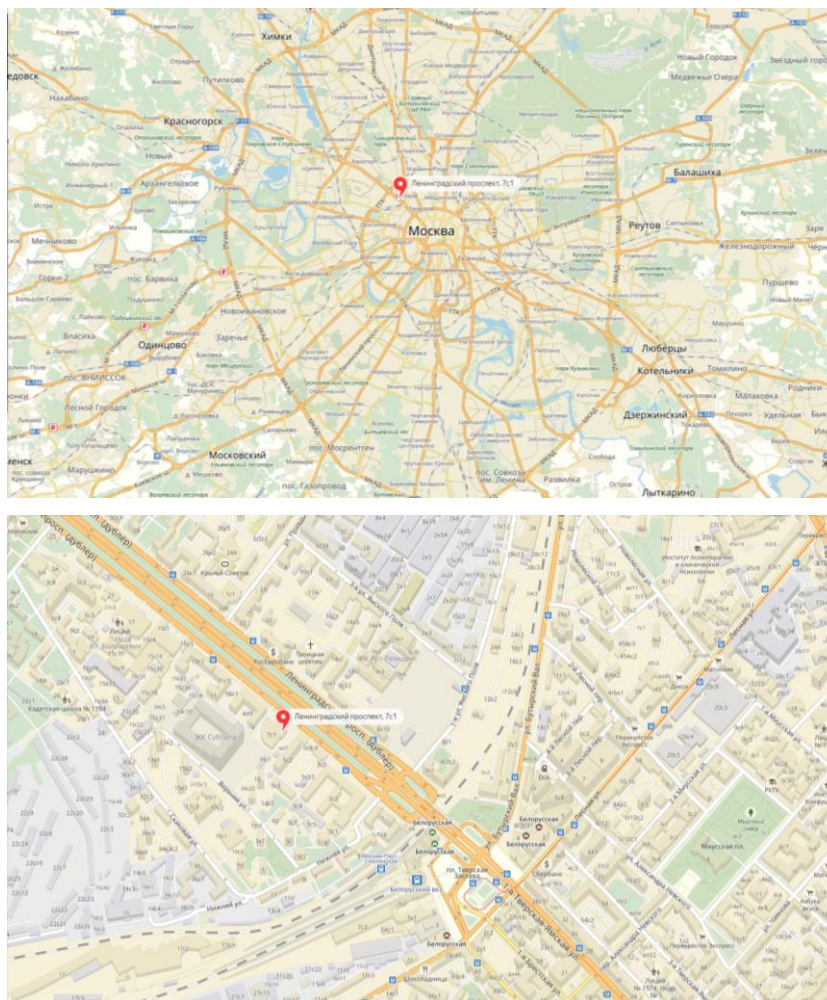


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

Северный административный округ¹

Северный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы.

Сокращённое название — САО.

Включает в себя 16 районов.

Код ОКАТО — 45 277 000 000.

Префект, с 18 декабря 2012 года — по настоящее время — Владислав Игоревич Базанчук

Районы

Таблица 2.1. Районы северного административного округа

Название района	Соответствующее муниципальное образование	Площадь, га	Население (на 01.01.2010 г.), тыс. чел.	Плотность населения (на 01.01.2010 г.), чел. / км ²	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м ²	Средняя жилая площадь на человека м ² / чел
Аэропорт	Аэропорт	458	76,5	16703,6	1671	21,84
Беговой	Беговое	556	42,7	7679,9	791	18,52
Бескудниковский	Бескудниковское	330	75,1	22757,6	1370	18,24
Войковский	Войковское	661	66,7	10090,8	1531	22,95
Восточное Дегунино	Восточное Дегунино	377	95,3	25278,5	1506	15,8
Головинский	Головинское	893	100,2	11220,6	1806	18,02
Дмитровский	Дмитровское	729	87,9	12057,6	1366	15,54
Западное Дегунино	Западное Дегунино	753	78,4	10411,7	1384	17,65
Коптево	Коптево	538	97,4	18104,1	1829	18,78
Левобережный	Левобережное	646	51,4	7956,7	967	18,81
Молжаниновский	Молжаниновское	2178	3,5	160,7	70	20
Савёловский	Савёловское	270	56,9	21074,1	714	12,55
Сокол	Сокол	372	57,6	15483,9	1278	22,19
Тимирязевский	Тимирязевское	1043	82,8	7938,6	1611	19,46
Ховрино	Ховрино	573	81,2	14171,0	2038	25,1
Хорошёвский	Хорошёвское	988	59,3	6002,0	2181	36,78

Район Беговой²

Район Беговой является составной частью Северного административного округа города Москвы. Граница района проходит по оси Беговой ул., далее по осям ул. Поликарпова, проектир. пр-дам № 1087 и № 5509, северо-западной границе владения № 37 (строение 11) по Ленинградскому пр-ту, по осям: Ленинградского пр-та, ул. Новая Башиловка, ул. Н. Масловка, северо-западной границе полосы отвода Алексеевской соединительной ж/д ветки МЖД и северной и северо-западной границам полосы отвода Смоленского направления МЖД до улицы Беговой.

¹ <http://ru.wikipedia.org/>

² Официальный сайт района Беговой: <http://beg.sao.mos.ru/>

Таблица 2.2. Характеристики района Беговой

Показатели	Значение
Общая площадь района	418 га
Общая длина дорог	250,9 т. кв. м/км
Площадь зеленых насаждений	361,9 т. кв. м
Строений жилых	155
Общая площадь жилого фонда	759,2 т. кв. м
Общее население района	37,9 тыс. чел.
в т.ч. :	
· Дети от 0 до 16 лет	5,1 тыс.чел.
· Трудоспособное население	15 тыс. чел.
· Старше трудоспособного возраста	17,9 тыс.чел.
Поликлиники всего	7
Центр Социального обслуживания	1
Общеобразовательные школы	6
Учебно-воспитательные комплексы	-
Колледжи	1
Музыкальные школы	-
Детские дошкольные учреждения	8
Кинотеатры	2
Библиотеки	3
Парки культуры и отдыха	-
Выставочные залы	1
Спортивные залы	2
Плоскостные спортивные сооружения	5
Спортивные площадки	-
Детские спортивные школы	-

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

Встроенное офисное помещение общей площадью 598,8 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

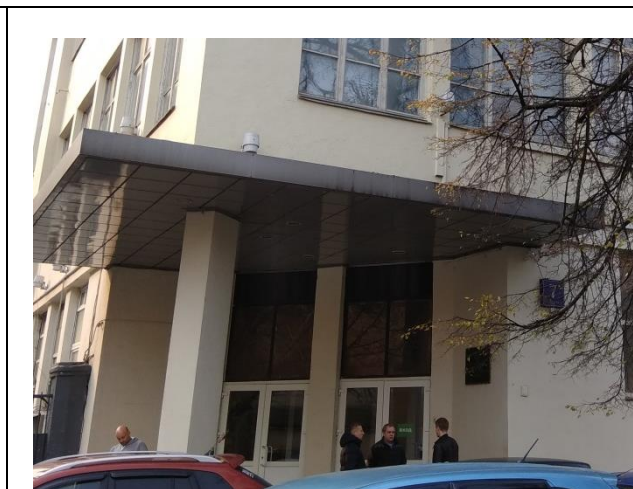
Таблица 2.3. Описание технических характеристик объекта

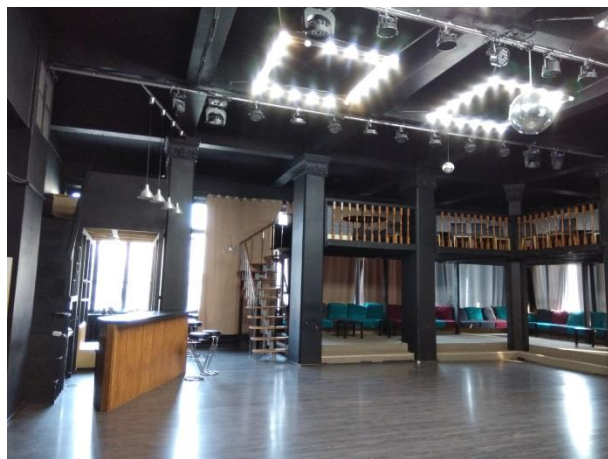
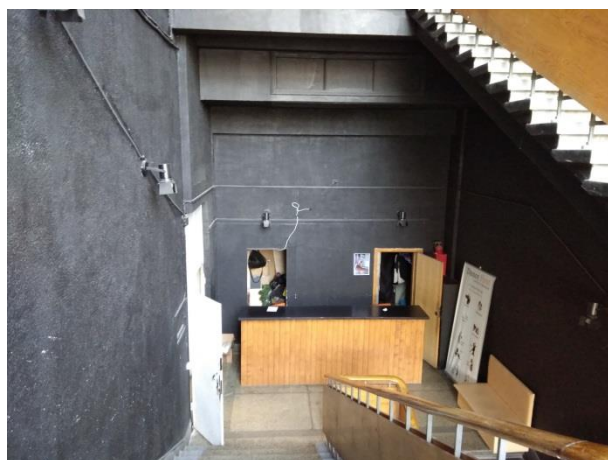
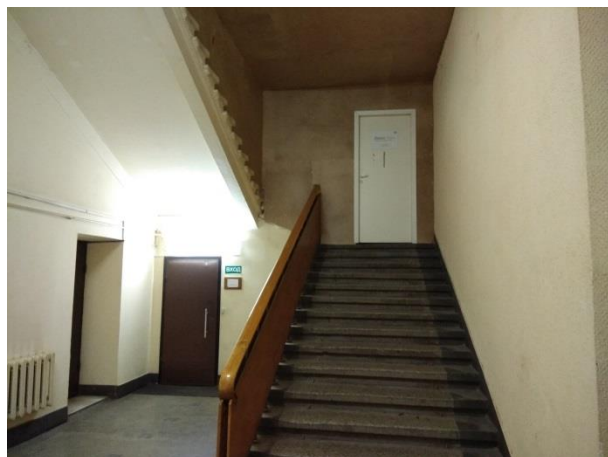
Тип здания	Не жилое
Адрес	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1
Год проведения последнего капитального ремонта (реконструкции)	2002
Число этажей	3
Площадь земельного участка, кв.м.	-
Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций	Кирпичный
Материал перекрытий	Железобетон
Этаж расположения	1,2,3 этажи
Общая площадь помещения, кв.м.	598,8
Характеристика доступности	Хорошая транспортная доступность
Возможность парковки	Парковка стихийная на прилегающей территории
Запыленность и загазованность воздуха	В пределах нормы
Средняя высота внутренних помещений, м	3,50
Вид, состояние внутренней отделки	Требуется ремонт
Общее физическое состояние	Хорошее

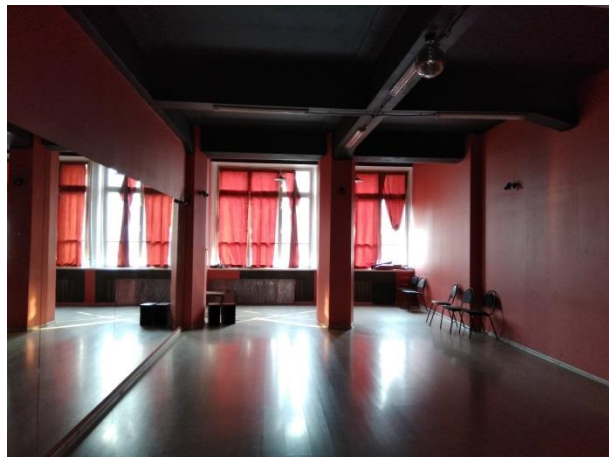
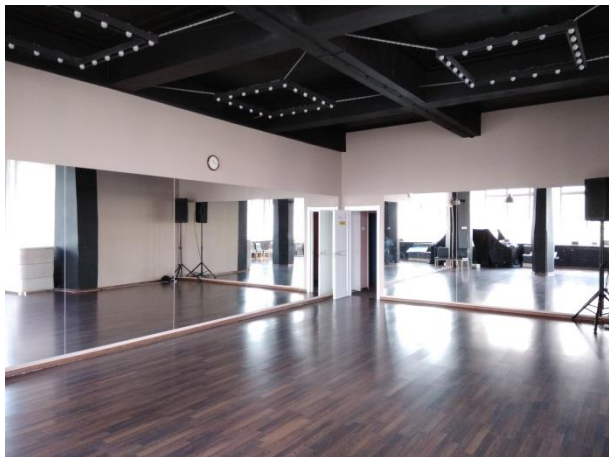
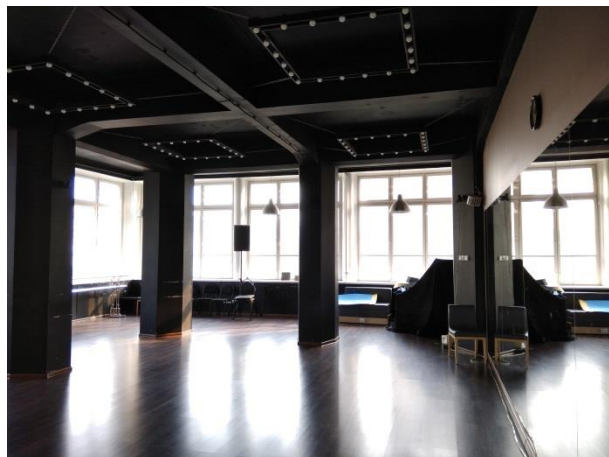
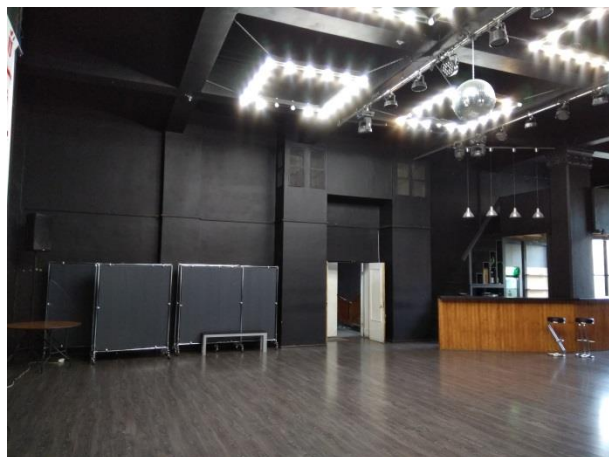
конструктивных элементов	
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	192214
Свидетельство о государственной регистрации права:	77АО № 688419 от 30.04.2013 г.
Иные документы, подтверждающие право собственности	Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000003 от 13.12.2010г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г.
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
Состояние инженерного оборудования	Не требует замены
Холодное водоснабжение	Центральное
Горячее водоснабжение	Центральное
Электроснабжение	Стандартное
Теплоснабжение	Центральное
Газоснабжение	Центральное
Вентиляция	Центральная
Кондиционирование	Индивидуальное в помещениях

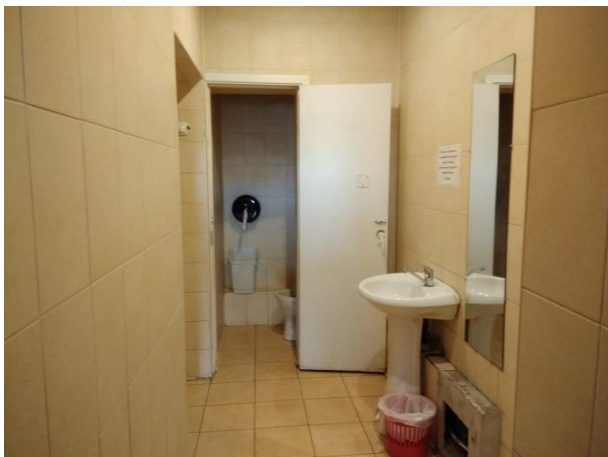
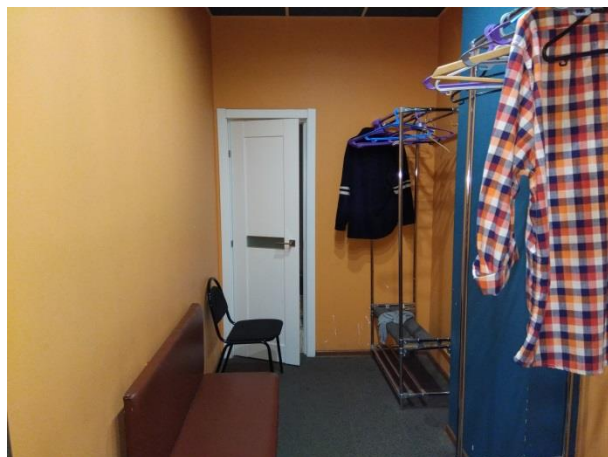
Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА









3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ

3.1. КАРТИНА ЭКОНОМИКИ В АВГУСТЕ 2017 ГОДА³

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г⁴ в июле. Основной вклад в ускорение роста внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность.

Производство сельскохозяйственной продукции показало уверенный рост в результате активизации хода уборочной кампании. Увеличение выпуска отрасли в августе составило 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. Сокращается отставание от календарного графика уборки урожая, обусловленное неблагоприятными погодными условиями в мае-июне. По оперативным данным, сбор зерновых на 25 сентября составил 120,7 млн. тонн. В этих условиях можно ожидать продолжения уверенного роста выпуска сельскохозяйственной продукции в сентябре.

Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе.

На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев. Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. О постепенном восстановлении потребительской активности свидетельствует и уверенный рост оборота общественного питания в летние месяцы. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования.

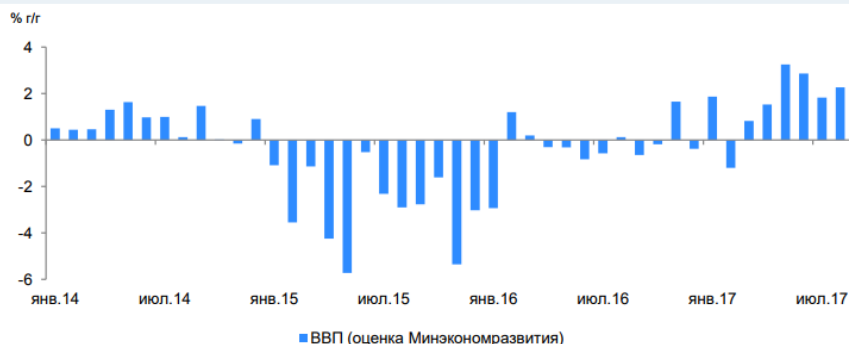
В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2кв17. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом

³ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

⁴ Оценка роста ВВП за июль была пересмотрена с 1,5% г/г до 1,8% г/г с учетом вновь поступивших данных

динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2кв17.

Рис. 1. В августе рост ВВП ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Производственная активность

После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г⁵ в июле. Основной вклад в ускорение роста в августе внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность. Благодаря активизации хода уборочной кампании, а также росту урожайности показатели сбора урожая сократили отставание от уровней прошлого года, а по отдельным сельскохозяйственным культурам превысили их (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В результате вклад сельского хозяйства в годовые темпы роста ВВП в августе увеличился до 0,4 п.п. по сравнению с -0,1 п.п. в июле. Улучшение ситуации наблюдалось и в промышленности. Существенный вклад в рост ВВП продолжало вносить восстановление активности в неторгуемых секторах – строительстве, оптовой и розничной торговле, транспорте. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП за 8 месяцев составил 1,7% г/г.

Рост промышленного производства ускорился (на 0,4 п.п. до 1,5% г/г в августе) благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. Обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г, 1,6% м/м sa) после заметного спада в июле (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс (3,1% г/г) и пищевая промышленность (4,8% г/г) – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе (+4,5% г/г). Улучшению динамики обрабатывающих производств способствовало также уменьшение темпов падения выпуска в

⁵ Оценка роста ВВП за июль была пересмотрена с 1,5% г/г до 1,8% г/г с учетом вновь поступивших данных

машиностроения (до -1,4% г/г в августе), которое происходило в первую очередь за счет волатильных товарных групп – производства летательных аппаратов, грузовых автомобилей, автобусов. При этом производство легковых автомобилей продолжало расти высокими темпами (24,9% г/г в августе).



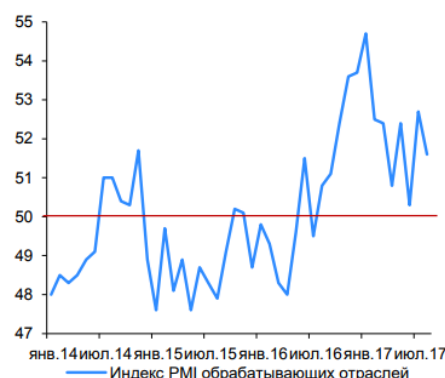
На динамику добычи полезных ископаемых в августе продолжали оказывать разнонаправленное воздействие тенденции в нефтяной и газовой отраслях. Рост выпуска в добывающей промышленности (2,9% г/г в августе) происходит в первую очередь за счет увеличения производства газа. Рост газовой отрасли поддерживается благоприятной конъюнктурой на экспортных рынках, которая связана в том числе с погодными условиями в Европе. В ряде европейских стран нетипично холодная погода в зимние и весенние месяцы сменилась аномальной жарой, которая продержалась до середины августа. В результате за период с начала года Газпром увеличил экспорт газа в дальнее зарубежье на 11,5% г/г. При этом в сентябре можно ожидать некоторой коррекции объемов экспорта, связанной с техобслуживанием трубопровода «Северный поток». С другой стороны, в нефтяной отрасли продолжается стагнация в связи с выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения между странами ОПЕК и другими странами-экспортерами об ограничении добычи. В целом замедление роста выпуска добывающих отраслей, наблюдаемое на протяжении последних трех месяцев, оказывает сдерживающее влияние на динамику промышленного производства.

Рис. 3. Основной вклад в ускорение роста внесли сельское хозяйство и обрабатывающая промышленность

	Вклад в темп роста, п.п.		
	авг.17	июл.17	2кв17
ВВП в рыночных ценах	2,3	1,8	2,5
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	0,4	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	0,1	-0,2	0,1
Производство и распредел. электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0	0,1
Строительство	0,4	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,4	0,7
Транспорт и связь	0,3	0,2	0,3
Другие виды деятельности	0,1	0,5	0,2
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,3	0,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Индекс PMI обрабатывающих отраслей указывает на закрепление тенденции к росту



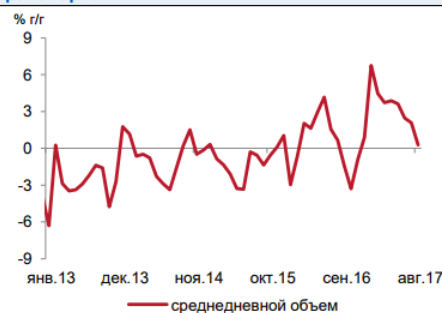
Опережающие индикаторы производственной активности указывают на вероятное продолжение роста промышленного производства в сентябре. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в августе (51,6) несколько снизился по сравнению с июлем (52,7), однако остается выше уровня 2кв17 (51,2) за счет уверенного роста объема новых заказов. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает существенное улучшение настроений бизнеса по отношению к соответствующему периоду прошлого года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП остается в положительной области. По предварительной оценке на 15 сентября, потребление электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор в текущем месяце растет на 1,4% г/г (такой же рост наблюдался в августе). Вместе с тем на годовые темпы роста промышленного производства в сентябре будет оказывать негативное воздействие календарный фактор, связанный с меньшим количеством рабочих дней по сравнению с предыдущим годом (21 в 2017 году, 22 в 2016 году).

Рис. 5. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов



*Данные по состоянию на 15 сентября
Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Погрузки грузов на железнодорожном транспорте



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

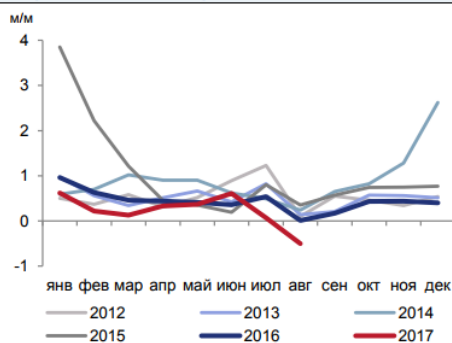
3.2. КАРТИНА ИНФЛЯЦИИ В АВГУСТЕ 2017 ГОДА

В августе потребительская инфляция замедлилась до 3,3% г/г, достигнув минимального уровня в современной российской истории. Снижение годовых темпов роста цен по сравнению с июлем было более существенным, чем предполагали оценки на основе недельных данных (3,4% г/г по состоянию на 28 августа). В результате августовская инфляция оказалась на нижней границе прогнозного диапазона Минэкономразвития России (3,3-3,6%, см. «Картину инфляции» за июль 2017 года).

В месячном выражении в августе наблюдалась рекордная дефляция (-0,5% м/м), в первую очередь за счет сезонного снижения цен на плодоовощную продукцию. Нормализация погодных условий в июле-августе способствовала активизации уборочной кампании и росту предложения плодоовощной продукции на внутреннем рынке. Это позволило компенсировать задержки в поступлении раннего урожая овощей открытого грунта из-за аномально плохой погоды в мае и июне (см. «Картину инфляции» за май). В результате снижение цен на плодоовощную

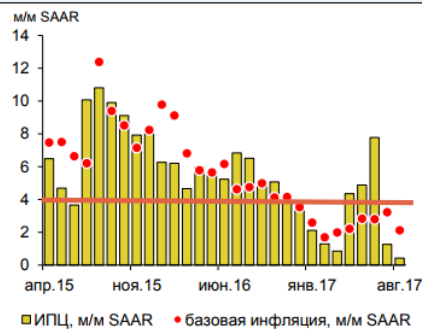
продукцию в августе ускорилось до 15,5% м/м после снижения на 8,3% м/м в июле и внесло отрицательный вклад в инфляцию в размере 0,7 п.п.

Рис.1. В этом году августовская дефляция стала рекордной за всю историю наблюдения



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. Инфляция остается ниже целевого уровня Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

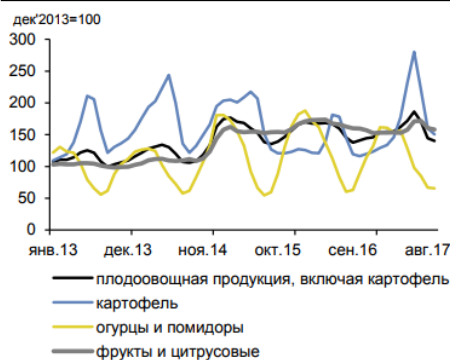
В то время как удешевление плодоовощной продукции внесло наибольший вклад в замедление инфляции в августе, снижение темпов роста цен наблюдалось и в других товарных группах. Цены на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции в августе не изменились по отношению к предыдущему месяцу. При этом по ряду продуктов питания наблюдалось снижение цен из-за роста предложения на внутреннем рынке (мясо и птица, молоко и молочная продукция, крупы и бобовые) либо благодаря ситуации на мировых рынках (сахар). В результате годовой темп роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции в августе снизился до 2,9% г/г (по сравнению с 3,4% г/г в июле). Замедление инфляции наблюдалось и в группе непродовольственных товаров (на 0,3 п.п. до 3,4% г/г). При этом в августе цены на телерадиотовары, бытовую технику и электронику прекратили падение в ежемесячном выражении, что может свидетельствовать о продолжающемся восстановлении потребительского спроса.

Динамика монетарной инфляции указывает на продолжающееся снижение инфляционного давления в экономике. Темпы монетарной инфляции⁶ с апреля текущего года находятся ниже целевого ориентира Банка России. В августе монетарная инфляция продолжила замедление: в терминах последовательных приростов – до 2,1% м/м SAAR по сравнению с 3,2% м/м SAAR в июле⁷, несмотря на наблюдаемое в последние месяцы ослабление рубля.

⁶ Инфляция за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

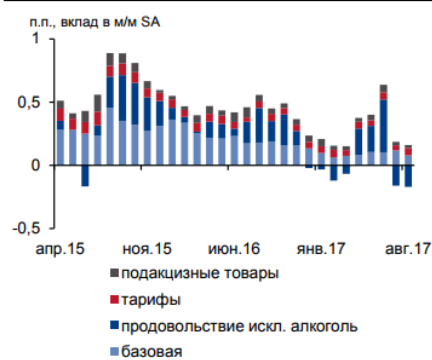
⁷ Данные были скорректированы в результате уточнения спецификаций сезонной очистки.

Рис.3. Удешевление плодоовощной продукции стало основным фактором снижения инфляции...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

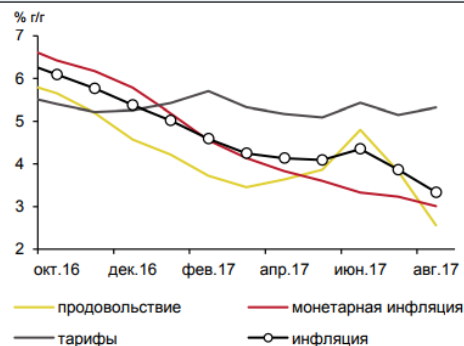
Рис. 4. ...однако замедление роста цен наблюдалось по широкому кругу товаров



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

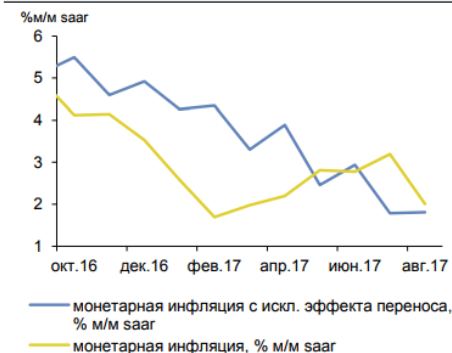
По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ослабнет действие сезонных факторов, в том числе связанных с динамикой цен на плодоовощную продукцию, однако годовая инфляция останется существенно ниже целевого уровня Банка России. Ранее отрицательный вклад цен на плодоовощную продукцию в инфляцию оценивался на уровне 0,6 п.п. за август-сентябрь (см. «Картину инфляции» за июль 2017 года). Фактически данный эффект полностью реализовался в августе, поэтому потенциал дальнейшего удешевления плодоовощной продукции ограничен. В сентябре, по оценке Минэкономразвития России, инфляция составит 0,0–0,1% м/м (3,1–3,2% г/г).

Рис.5. Монетарная инфляция продолжает замедляться...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. ...несмотря на ослабление рубля в последние месяцы



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА⁸

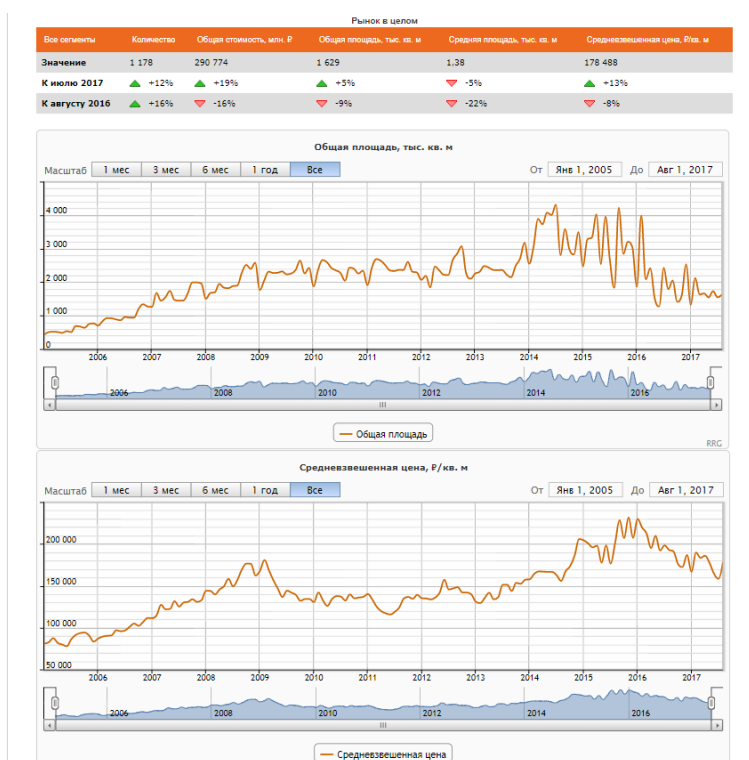
4.1. ОБЗОР РЫНКА ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. АВГУСТ 2017

В августе на продажу предлагалось 1178 объектов общей площадью 1629 тыс. кв. м и общей стоимостью 290 млрд. руб., что ниже показателя июля на 12% по количеству и на 5% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях выросла на 13% и составила 178 488 руб./кв. м. Курс доллара в августе практически не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте цена также выросла на 13%, составив 2 994 \$/кв. м.

Рост цен год во многом был обусловлен выходом в августе большого объема дорогих офисных помещений. За год цены снизились на 10%.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 59%. Далее идут, помещения свободного назначения (17%), производственно-складские помещения (16%) и торговые помещения (7%).



⁸ Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review>

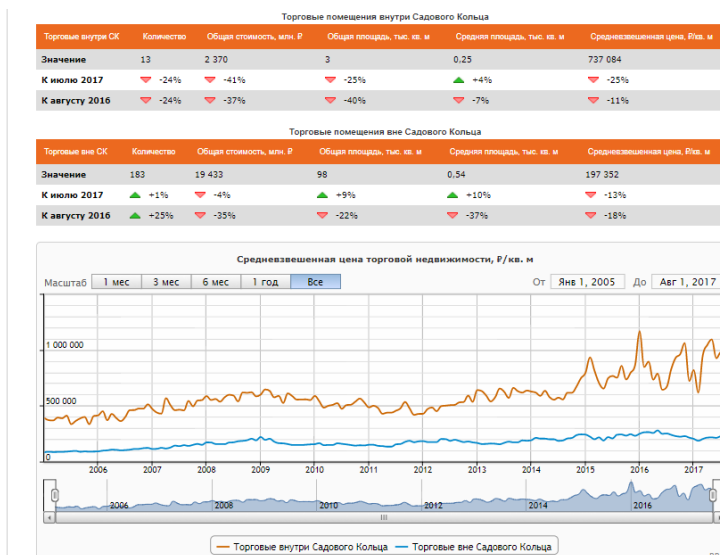
Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2017 г. по количеству снизился на 2%, а по общей площади – вырос на 8%. Всего на рынке экспонировалось 196 объектов общей площадью 102 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,8 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 13 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 24%, а по общей площади - на 21%. Цена за месяц снизилась на 25% и составила 737 084 руб./кв.м. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования в июле дорогих объектов на ул.Тверская (436 кв.м, 1 804 951 руб./кв.м и 560 кв.м, 1 537 500 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 1%, а по общей площади на 9%, составив 183 объекта общей площадью 98 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 13% и составила 197 352 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена не изменилась. Снижение ставок произошло в связи с уходом с рынка нескольких дорогих объектов на ул.2-я Владимирская (399 кв.м, 650651 руб./кв.м и 529 кв.м, 858300 руб./кв.м) и ул.Грузинский вал (556 кв.м, 1477 866 руб./кв.м).

Несмотря на более существенное снижение цен в августе, в среднесрочной перспективе уровень уменьшения цен по помещениям в центре сопоставим со снижением цен по помещениям за пределами Садового Кольца. Это может свидетельствовать о сопоставимости уменьшения спроса.

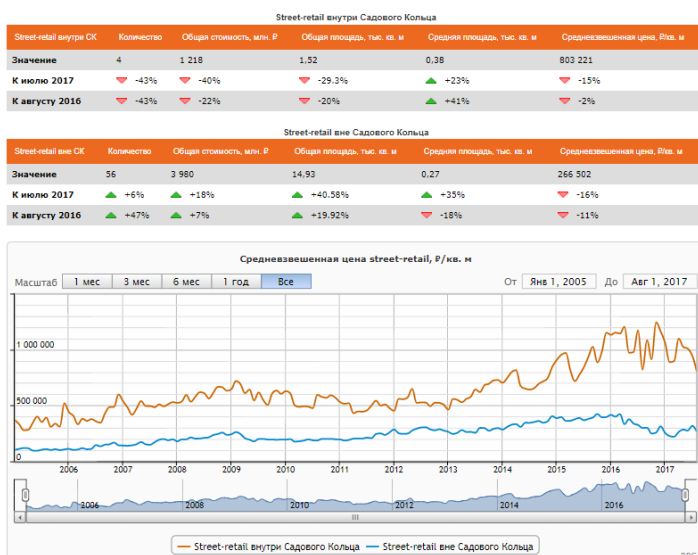


Street-retail

В августе 2017 года экспонировалось 60 объектов общей площадью 16 тыс.кв. м и общей стоимостью 5,2 млрд.руб. По сравнению с июлем их количество не изменилось, а общая площадь – выросла на 29%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству уменьшился на 43%, а по общей площади – на 29% и составил 4 объекта общей площадью 2 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 15% и составила 803 221 руб./кв.м, что произошло, в частности, за счет ухода с рынка дорогого объекта на Тверской ул. (436 кв.м, 1 804 951 руб./кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 56 объектов общей площадью 15 тыс.кв. м, увеличившись по сравнению с июлем на 6% по количеству и на 41% - по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям уменьшилась на 16% и составила 266 502 руб./кв.м. Снижение произошло в т.ч. в связи с уходом нескольких дорогих помещений - на Ломоносовском пр-те (216 кв.м, 648 100 руб./кв.м), 2-й Владимирской ул. (529 кв.м, 858 300 руб./кв.м) и пр-те Маршала Бирюзова (77 кв.м, 1 198 453 руб./кв.м), при этом цена по давно экспонируемым помещениям изменилась лишь на 1%.



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2017 г. вырос на 16% по количеству и на 26% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 714 объектов общей площадью 1 001 тыс. кв.м и общей стоимостью 199 млрд. руб.

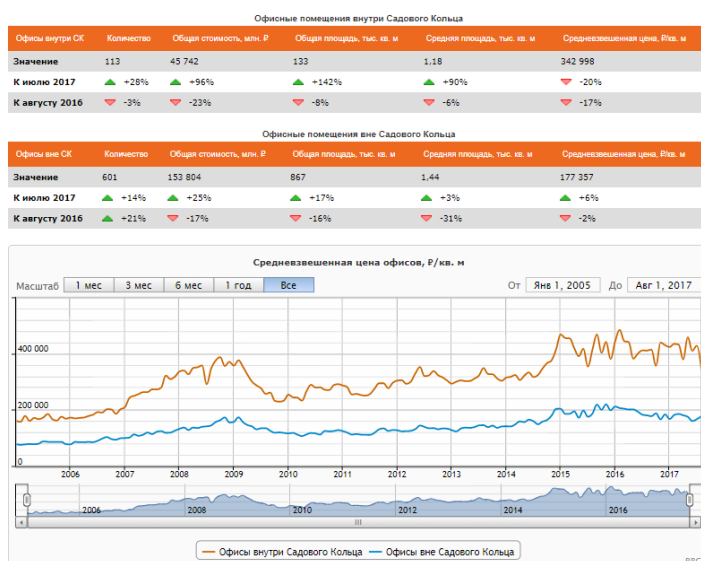
Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 28%, их общая площадь - на 144%, в результате чего объем предложения составил 113 объектов площадью 133 тыс. кв. м. При этом существенный рост средней площади был вызван выходом в августе крупного офисного объекта на Озерковской наб. (18 000 кв.м).

Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 20% и составила 342 998 руб./кв. м, Существенное снижение цены было обусловлено изменениями в структуре предложения - уходом с рынка таких дорогих и крупных объектов как на ул.Б.Татарская (1040 кв.м, 508 769 руб./кв. м) и на Денежном пер. (1414 кв.м, 1 106 629 руб./кв. м), так и выходом в августе ряда дешевых

объектов - на Потаповском пер. (6 680 кв.м, 137 725 руб./кв.м), ул. Сретенка (7 000 кв.м, 185 714 руб./кв.м) и Озерковской наб. (18 456 кв.м, 299 339 руб./кв.м) .

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 14% по количеству и на 18% по общей площади и составил 601 объект общей площадью 867 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в августе возросла на 6% и составила 177 357 руб./кв.м. Рост цен во многом был связан как с прекращением экспонирования крупного дешевого объекта на Новодмитровской ул. (60 000 кв.м, 132 000 руб./кв.м), так и с выходом на рынок крупного дорогого объекта на ул. 60-летия Октября (18 000 кв.м, 270 000 руб./кв.м).

Судя по более значительному уменьшению цен по офисным объектам в центре как за месяц, так и за последний год, спрос на них снижается сильнее, чем по помещениям за пределами центра.



4.2. ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ.

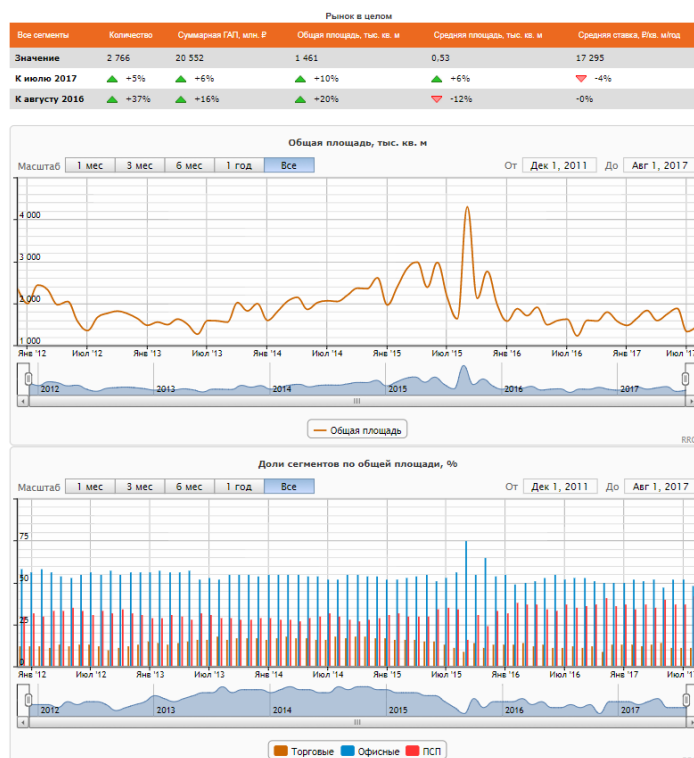
АВГУСТ 2017

В августе 2017 г. в аренду предлагалось 2 766 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 461 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 5%, а по общей площади - на 10%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 4% и составила 17 295 руб./кв. м/год. Курс доллара в августе не изменился, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также уменьшилась на 4% и составила 290\$/кв.м/год. За год, с августа 2016 года рублевые ставки не изменились, а долларовые снизились на 8%.

Рост объема предложения и снижение арендных ставок в августе являются умеренными, что характерно для летнего периода. Макроэкономические и иные факторы для существенного изменения конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости на текущий момент отсутствуют.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 48%. Далее идут производственно-складские (42%) и торговые помещения (10%).



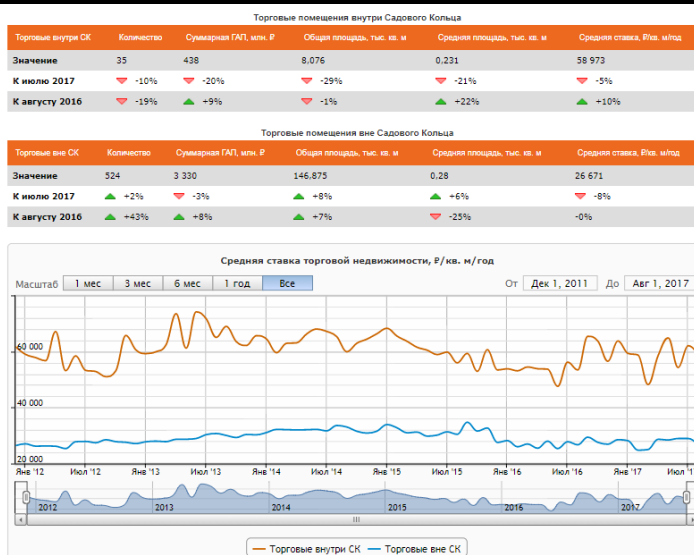
Торговая недвижимость

В августе 2017 г. на рынке экспонировалось 559 объектов общей площадью 155 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов увеличилось на 1%, а общая площадь – на 5%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 35 объектов общей площадью 8 тыс. кв. м, что ниже показателя июля на 10% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 5% и составила 58 973 руб./кв. м/год, при этом по давно экспонируемым объектам ставки практически не изменились. Снижение арендной ставки произошло, в частности, из-за ухода в июле двух дорогих объектов - на ул. Старый Гай (270 кв.м, 119 000 руб./кв.м/год) и ул. Тверская (173 кв.м, 131 261 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в августе 2017 г. выросло на 2%, а их общая площадь – на 8%. Объем предложения составил 524 объекта общей площадью 147 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 8% и составила 26 671 руб./кв.м/год,

По уровню изменения ставок за месяц различие между объектами в центре и за его пределами не существенно, однако в среднесрочном плане спрос на помещения в центре является более высоким.

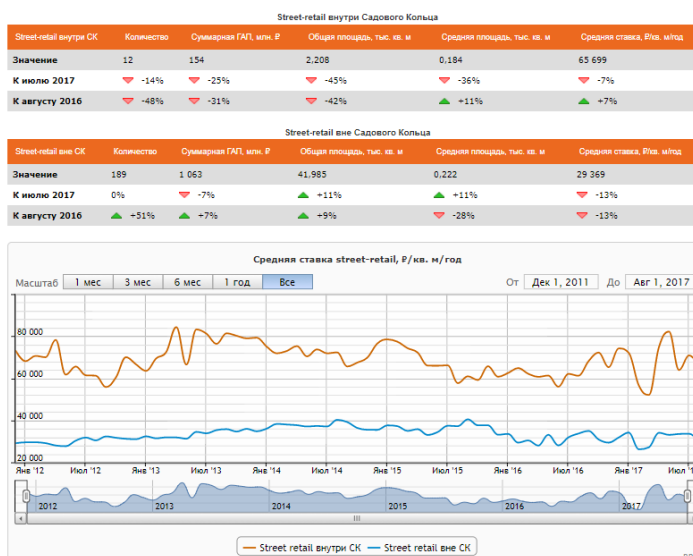


Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2017 г. по количеству уменьшился на 1%, а по общей площади - вырос на 6%. Всего экспонировался 201 объект площадью 44 тыс. кв. м, из них 12 объектов предлагалось в центре и 189 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 14%, а по общей площади на 45%. Средняя ставка аренды снизилась на 7% и составила 65 699 руб./кв. м/год. Сокращение ставки аренды во многом было связано с уходом с рынка двух дорогих объектов - на ул. Старый Гай (270 кв.м, 119 000 руб./кв.м/год) и ул. Тверская (173 кв.м, 131 261 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству не изменился, а по общей площади - вырос на 11%. Средняя арендная ставка сократилась на 13% и составила 29 369 руб./кв.м/год. Снижение ставки было обусловлено уходом с рынка сразу ряда дорогих объектов: на ул. Б.Семеновская (413 кв.м, 100 000 руб./кв.м/год), Краснопрудная ул. (260 кв.м, 106 200 руб./кв.м/год), 2-я Владимирская ул. (399 кв.м, 107 954 руб./кв.м/год), ул. Усачева (53 кв.м, 113 208 руб./кв.м/год), ул. Маршала Бирюзова (77 кв.м, 123 711 руб./кв.м/год), ул. Мастеркова (54 кв.м, 151 116 руб./кв.м/год),



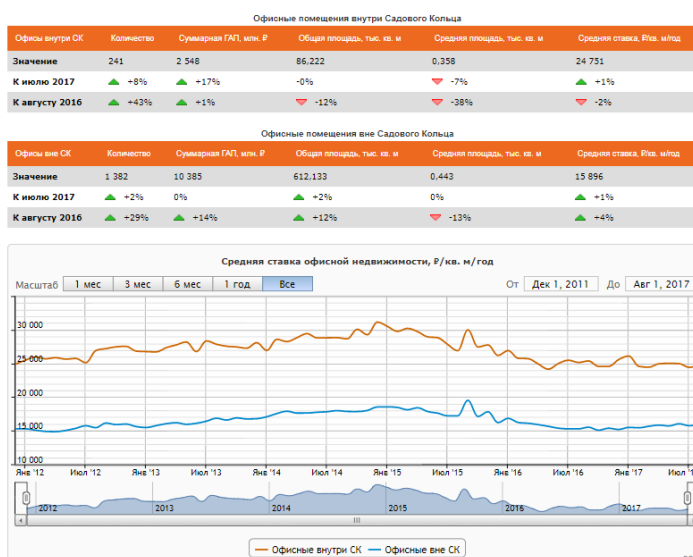
Офисная недвижимость

В августе 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду как по количеству, так и по общей площади вырос на 2% и составил 1 623 объекта общей площадью 698 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 8%, а общая площадь не изменилась. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 24 751 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству и общей площади вырос на 2%, при этом средняя ставка выросла на 1% и составила 15 896 руб./кв.м/год.

Изменение ставок по офисной недвижимости как в центре, так и за его пределами продолжает оставаться несущественным, что отражает низкую деловую активность, связанную в т.ч. с летним периодом.



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 закреплённого 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 – октябрь 2017 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		октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.
Источник информации		Вартан Волков Частный маклер +7 962 999-81-17 +7 985 999-81-17	CAPITAL METERS +7 967 010-43-38	ID:21750 +7 977 441-01-08	МосНедвижимост ь +7 905 530-42-90
Адрес интернет страницы		https://www.cian.ru/sale/commercial/153777072/	https://www.cian.ru/sale/commercial/164551110/	https://www.cian.ru/sale/commercial/165057323/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153746242/
Наименование объекта	ПСН	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	Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1	Москва, Ленинградский просп., 23 Белорусская, 11 мин. пешком	Москва, Ленинградский просп., 26К1 Белорусская, 16 мин. пешком	Москва, 1-я Брестская ул., 36 Белорусская, 7 мин. пешком	Москва, ул. Правды, 3/1 Белорусская, 16 мин. пешком
Этаж расположения	2,3	2	3	полуподвал	полуподвал
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
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	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	598,8	337,6	313,0	115,0	194,0
Стоимость без НДС, руб.		33 000 000	-	-	-
Стоимость с НДС, руб.		38 940 000	29 875 000	14 000 000	22 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		115 343,60	95 447,28	121 739,13	113 402,06
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		115 343,60	95 447,28	121 739,13	113 402,06
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		115 343,60	95 447,28	121 739,13	113 402,06
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		115 343,60	95 447,28	121 739,13	113 402,06
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		115 343,60	95 447,28	121 739,13	113 402,06
Поправка на торг, %		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		126 877,96	104 992,01	133 913,04	124 742,27
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		126 877,96	104 992,01	133 913,04	124 742,27
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		126 877,96	104 992,01	133 913,04	124 742,27
Поправка на этаж расположения, %		0,0%	0,0%	4,9%	4,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		126 877,96	104 992,01	140 474,78	130 854,64
Поправка на площадь объекта, %		-6,9%	-7,7%	-18,5%	-13,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		118 123,38	96 907,63	114 486,95	113 843,54
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		118 123,38	96 907,63	114 486,95	113 843,54
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		118 123,38	96 907,63	114 486,95	113 843,54
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		118 123,38	96 907,63	114 486,95	113 843,54
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		118 123,38	96 907,63	114 486,95	113 843,54
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		110 840			
Итоговая стоимость, руб.		66 370 992			

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 214 675 руб./кв.м.

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 – октябрь 2017 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 Белорусская, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Этаж расположения

Объект оценки расположен выше 1 этажа.

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:

$$K = \frac{Dob + Do1 \times N1 + Do1 \times N2 + \dots}{Dab + Da1 \times N1 + Da1 \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

Dob, Dab – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

Do1, Do1, Da1, Da2 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.	598,80	337,6	313,0	115,0	194,0
Подвал	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,00	0,0	0,0	115,0	194,0
1 этаж	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
2 этаж и выше	598,80	337,6	313,0	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	0,860	0,860	0,860	0,820	0,820

здании (этаж) и цен на них					
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	0,0%	0,0%	4,9%	4,9%

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	598,80	337,60	313,00	115,00	194,00
Коэффициент на площадь	0,81	0,87	0,88	0,99	0,93
Корректировка на площадь, %		-6,9%	-7,7%	-18,5%	-13,0%

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.

Рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

66 370 992

(Шестьдесят шесть миллионов триста семьдесят тысяч девятьсот девяносто два) рубля

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:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где:}$$

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 октябрь 2017 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

Таблица 9.1. Расчет средней арендной ставки офисных помещений.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.
Источник информации		ID:64260 +7 926 171-17-73	Vesta Dom - Элитная недвижимость +7 985 413-11-11	Layton +7 495 132-36-80	Officescanner +7 495 666-56-93
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/realestate/commercial/159838705/	https://www.cian.ru/realestate/commercial/164837810/	https://www.cian.ru/realestate/commercial/163064734/	https://www.cian.ru/realestate/commercial/157794344/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1	Москва, 1-я Тверская-Ямская ул., 29С1 Белорусская, 3 мин. пешком	Москва, ул. Бутырский Вал, 7С1 Белорусская, 5 мин. пешком	Москва, 1-я Брестская ул., 62 Белорусская, 3 мин. пешком	Москва, Ленинградский просп., 15С4 Белорусская, 17 мин. пешком
Этаж	2,3	2	4	4	3
Арендные площади, кв.м.	598,8	65,0	300,0	260,0	386,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, без НДС, руб.		22 034,00	-	-	-
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, с НДС, руб.		26 000,12	17 900,00	19 330,00	22 800,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 000,12	17 900,00	19 330,00	22 800,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		26 000,12	17 900,00	19 330,00	22 800,00
Поправка на торг, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 816,11	16 396,40	17 706,28	20 884,80
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 816,11	16 396,40	17 706,28	20 884,80
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 816,11	16 396,40	17 706,28	20 884,80
Поправка на этаж расположения, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 816,11	16 396,40	17 706,28	20 884,80
Поправка на площадь объекта, %		-24,1%	-8,2%	-9,8%	-5,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 076,43	15 051,90	15 971,06	19 777,91
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 076,43	15 051,90	15 971,06	19 777,91
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 076,43	15 051,90	15 971,06	19 777,91
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 076,43	15 051,90	15 971,06	19 777,91
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 076,43	15 051,90	15 971,06	19 777,91
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		17 219,33			

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 – октябрь 2017 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 выше 1 этажа.

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:

$$K = \frac{Dob + Do1 \times N1 + Do1 \times N2 + \dots}{Dab + Da1 \times N1 + Da1 \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

Dob, Dab – доля помещений базового назначения в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

Do1, Do1, Da1, Da2 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.	598,80	65,0	300,0	260,0	386,0
Подвал	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
2 этаж и выше	598,80	65,0	300,0	260,0	386,0
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	0,860	0,860	0,860	0,860	0,860
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

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: $y = 1,7906 * (\text{Площадь объекта})^{-0,124}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 9.5. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	598,80	65,00	300,00	260,00	386,00
Коэффициент на площадь	0,81	1,07	0,88	0,90	0,86
Корректировка на площадь, %		-24,1%	-8,2%	-9,8%	-5,3%

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: **17 219,33 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 598,8 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 17\,219,33 \times 598,8 = 10\,310\,931,81 \text{ руб.}$$

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 покрывает 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:

$$\text{ДВД} = 10\,310\,931,81 \times (1 - 11,1\%) = 9\,166\,418,38 \text{ руб.}$$

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 валовой доход равен 10 310 931,81 руб., операционные расходы составят: $10\,310\,931,81 / 100 \times 17,8 = 1\,835\,345,86$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.5.

Таблица 9.5. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Административные помещения
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	17 219,33
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	598,8
Потенциальный валовой доход, руб.	10 310 931,81
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	11,1%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	11,1%
Действительный валовой доход, руб.	9 166 418,38
Операционные расходы, руб.	1 835 345,86
Чистый операционный доход, руб.	7 331 072,52

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **7 331 072,52 руб.**

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

$$C_{\text{ед об}} = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

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).

$$K = R + n, \text{ где:}$$

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:

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

$R_{бр}$ – В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет⁹, которая на дату оценки составляет 8,91%;

R_p – 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%;

$R_{нл}$ — 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:

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

где:

$T_{эксп}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 2 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,49%;

$R_{им}$ — 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;

⁹Источник информации: <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

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 0,38%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.7.

Таблица 9.5. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	8,91%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,49%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	12,40%
Норма возврата инвестиций	0,38%
Коэффициент капитализации	12,78%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **12,78%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 7\,331\,072,52 / 12,78\% = 57\,363\,635 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

57 363 635

(Пятьдесят семь миллионов триста шестьдесят три тысячи шестьсот тридцать пять) 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	66 370 992
3	Доходный подход	57 363 635

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 0,5.

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	66 370 992	0,5	33 185 496
Результат, полученный в рамках доходного подхода	57 363 635	0,5	28 681 818
Согласованное значение рыночной стоимости			61 867 314

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 27 октября 2017 г., округленно составляет:

61 867 000

(Шестьдесят один миллион восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.

Оценщик

 / Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 30 АПР 2013

Документы-основания: • 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 №0527799000003 от 13.12.2010
- Выписка из реестра инвестиционных фондов №12-08/32840 от 22.12.2010
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011

Субъект (субъекты) права: 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 права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 598,8 кв.м, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II - комната 1; этаж 2, помещение I - комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I - комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV - комнаты с 1 по 3; помещение V - комнаты 1, 1а, 1б, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, просп.Ленинградский, д.7, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 192214

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-12/039/2010-238

Регистратор АРЖАНОВА Г.С.

М.П. 

77-АО 688419 



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

М.П.

(подпись)

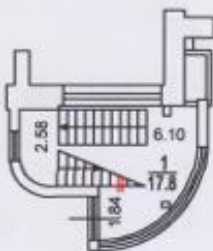
77



ООО "БИКС" - Москва, 2012 год, уровень К, ин. № А377, выдана ФНС России

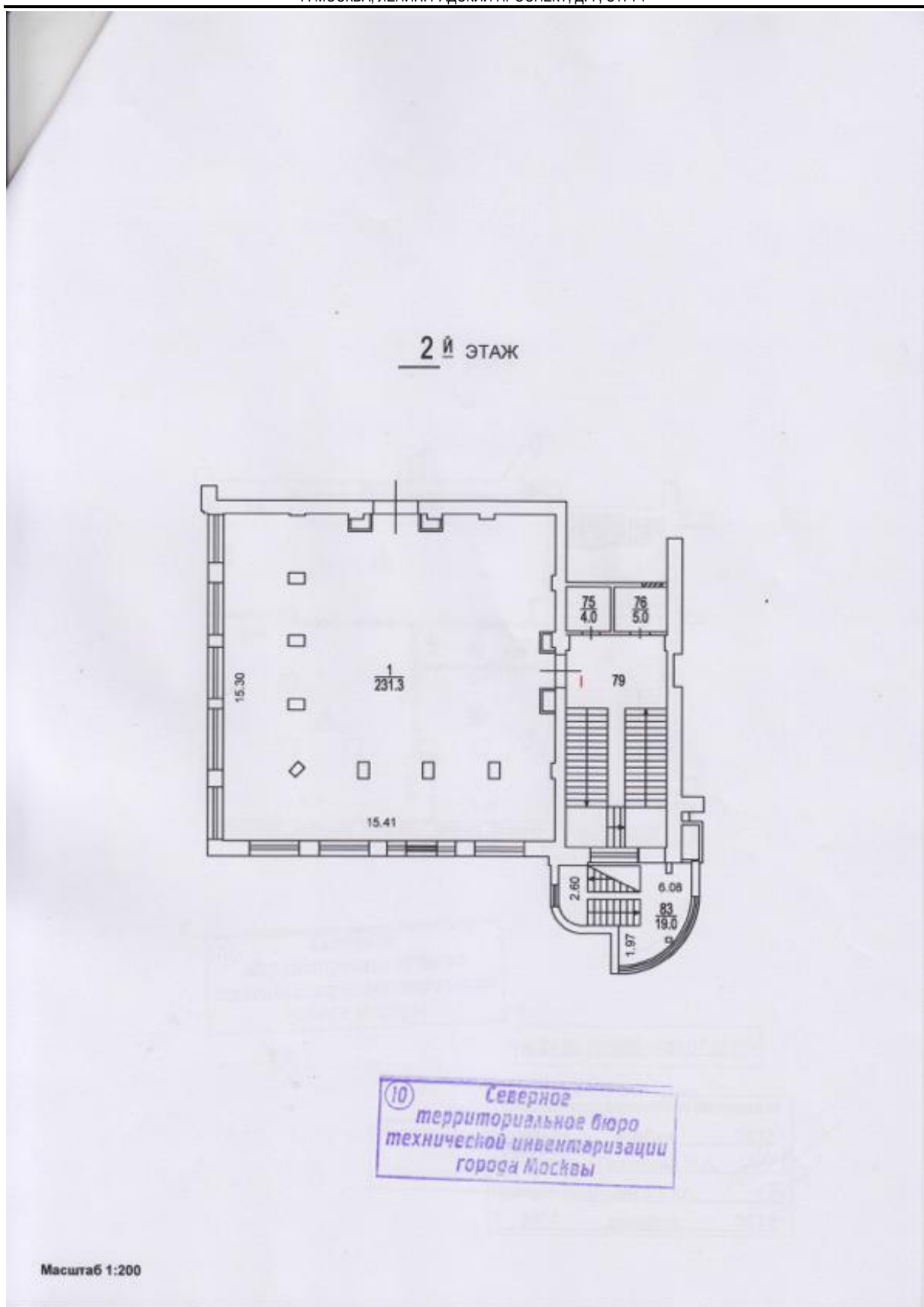
КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА
по адресу: Ленинградский просп.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
домовл. (вл.): _____ дом 7
нужное подчеркнуть
корпус _____ строение (сооружение) 1
нужное подчеркнуть
на часть 1,2,3 этажа помещ. (квартира) _____
квартал № 2132 Северного АО г. МОСКВЫ

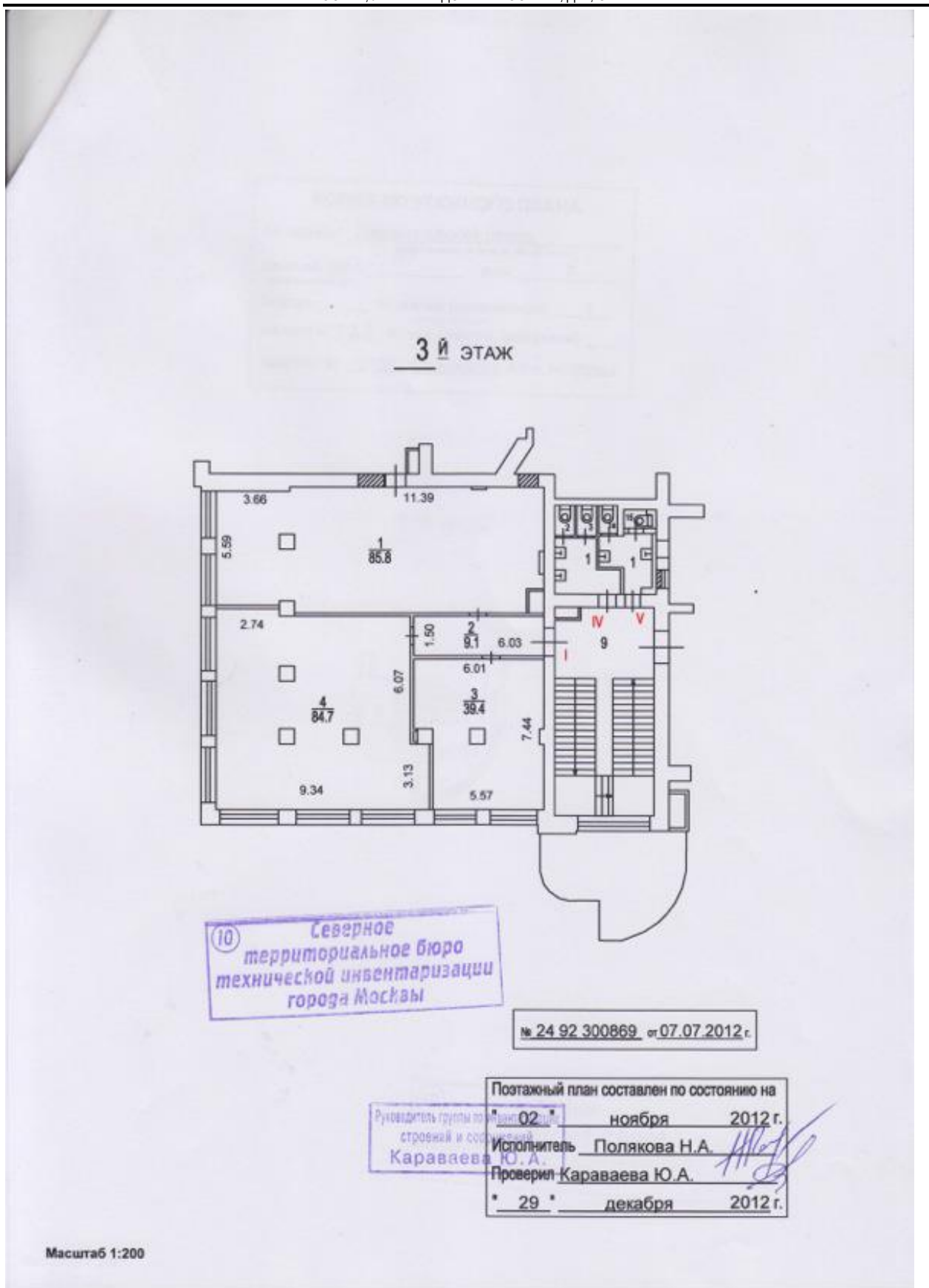
1 й ЭТАЖ



10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200





Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 7, стр.1

стр. 1

Помещение N II Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 2.11.2012
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

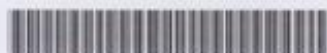
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	лестница	17,8		17,8			учрежд.	350
Итого по помещению			17,8		17,8				
---Нежилые помещения всего			17,8		17,8				
в т.ч. Учрежденческие			17,8		17,8				

Помещение N I Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 2.11.2012
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	зал актовый	231,3	231,3				учрежд.	350
	75	кабинет	4,0	4,0				учрежд.	
	76	коридор	5,0				5,0	учрежд.	
	79	лестница	46,3				46,3	учрежд.	
	83	лестница	19,0				19,0	учрежд.	
Итого			305,6	235,3	70,3				
---Нежилые помещения всего			305,6	235,3	70,3				
в т.ч. Учрежденческие			305,6	235,3	70,3				

10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 12 0077291

По адресу: Ленинградский просп., 7, стр.1

стр. 2

Помещение N I Тип: Учрежденные
Последнее обследование 2.11.2012
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	85,8	85,8				учрежд.	350
	2	коридор	9,1				9,1	учрежд.	
	3	кабинет	39,4	39,4				учрежд.	
	4	кабинет	84,7	84,7				учрежд.	
	9	лестница	40,2				40,2	учрежд.	
Итого по помещению			259,2	209,9	49,3				
---Нежилые помещения всего			259,2	209,9	49,3				
в т.ч. Учрежденные			259,2	209,9	49,3				

Помещение N IV Тип: Учрежденные
Последнее обследование 2.11.2012
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 3.12.2010 N 5798

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.		балк.	проч.		
3	1	умывальная	6,3					6,3	учрежд.	350
	2	уборная	1,3					1,3	учрежд.	
	3	уборная	1,3					1,3	учрежд.	
Итого по помещению			8,9					8,9		
---Нежилые помещения всего			8,9					8,9		
в т.ч. Учрежденные			8,9					8,9		

10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1, всего листов 4

Дата 29.12.2012

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3 (02117323:0032.0010.0013.0016.0017)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 2, 3
1.3. Общая площадь помещения 598,8 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Беговой
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом. II ком. 1, этаж 2: пом. I
ком. 1, 75, 76, 79, 83, этаж 3: пом. I ком. 1-4, 9, пом. IV ком. 1-3, пом. V ком. 1,
1а, 1б.
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: дата обследования 02.11.2012
1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ



Е.В. Кузнецова
(инициалы, фамилия)
Зак. печатью Северного БТИ
Ломоносова Г.А.



02 92 12 0077289

По адресу: Ленинградский просп., 7, стр.1

стр. 3

Помещение N V Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 2.11.2012
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 3.12.2010 N 5798

ф.25


Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	умывальная	5,2		5,2	учрежд.			350
	1а	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	1б	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
Итого по помещению			7,3		7,3				
---Нежилые помещения всего			7,3		7,3				
в т.ч. Учрежденные			7,3		7,3				
Итого			598,8	445,2	153,6				
---Нежилые помещения всего			598,8	445,2	153,6				
в т.ч. Учрежденные			598,8	445,2	153,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
23.09.2003г. N 9003593.

Экспликация на 3 страницах 29.12.2012 г.

Исполнитель  Полякова Н.А.

24 92 300869

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Каравеева Ю.А. 

10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

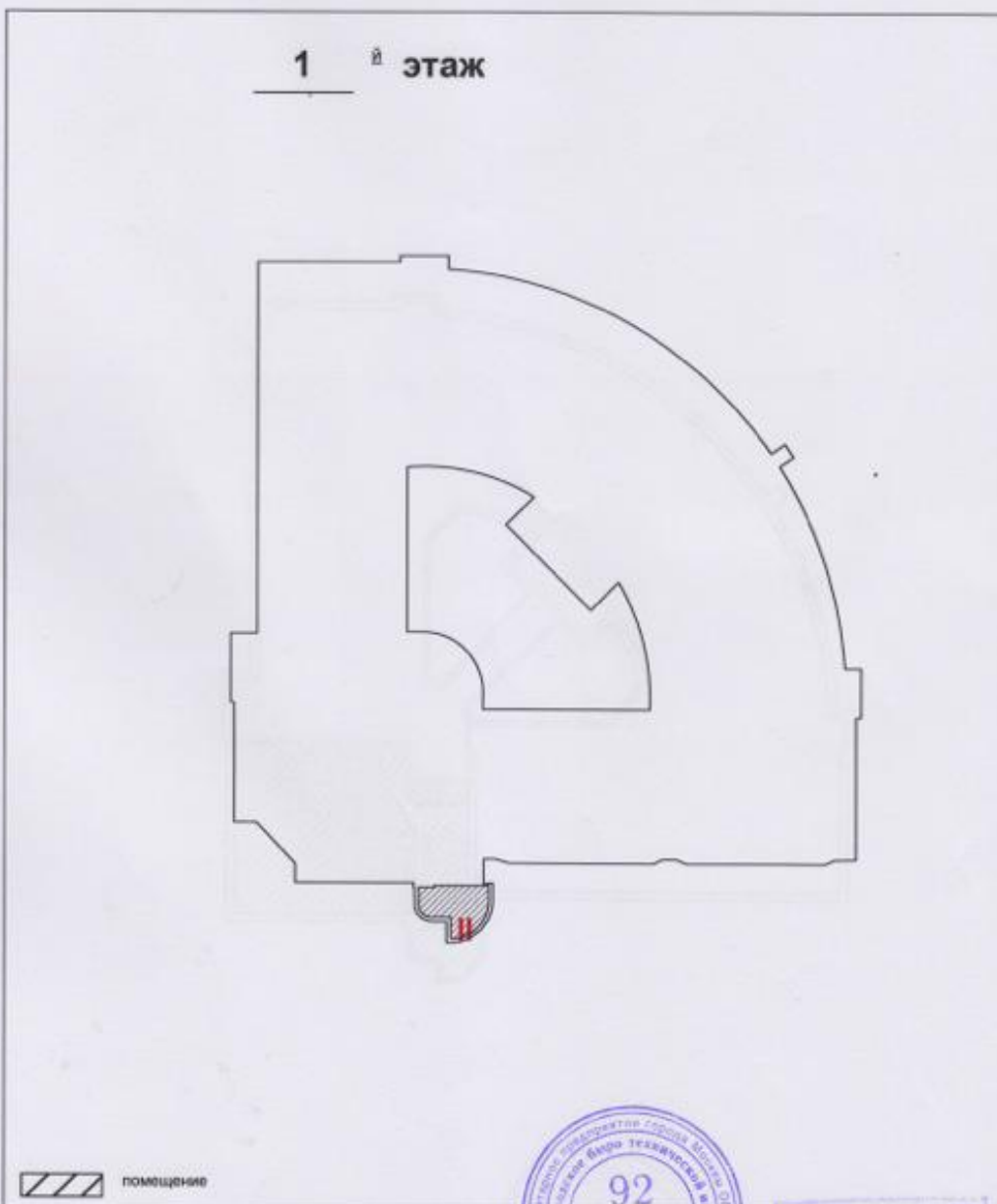
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТВТИ

М. П.



(подпись)

З.И. Кузнецова Северного ТВТИ
Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

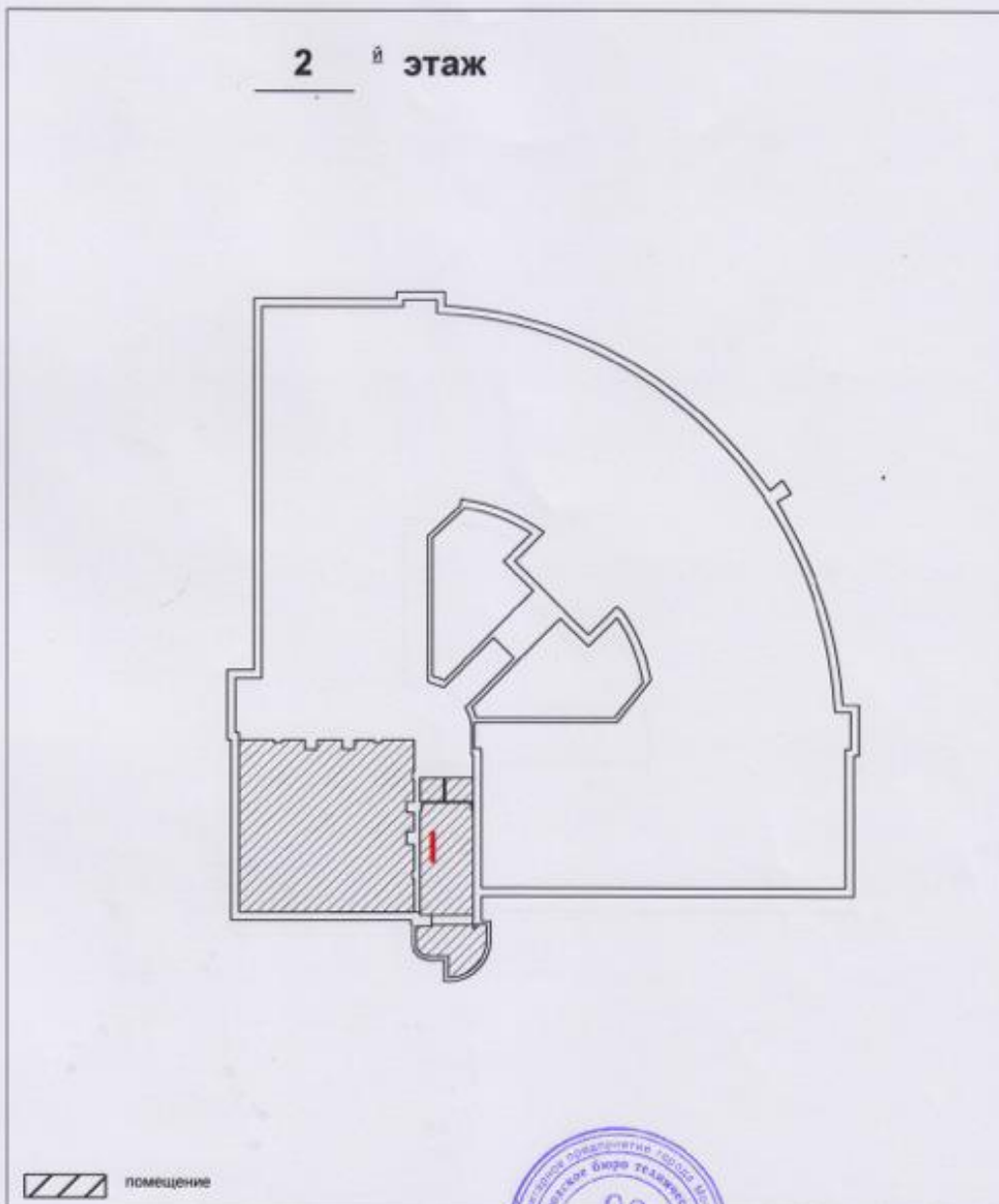
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ


Лист № 3, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



 помещение

Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



Начальник Северного ТБТИ

Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

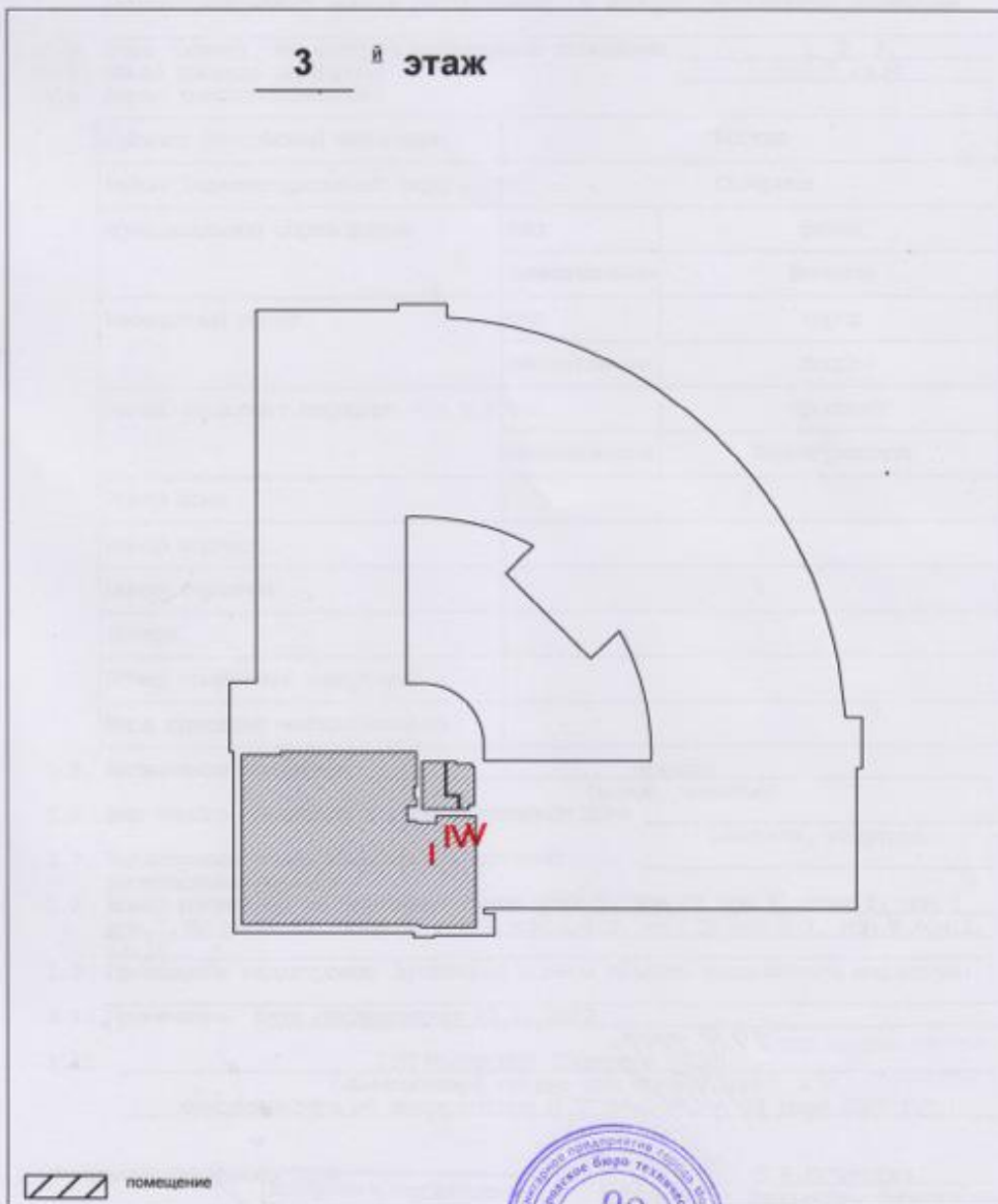
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



Заст. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.
Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153777072/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main headline is "Продажа! от 122 000 рублей/м²". The property is located in the Begovoy district, near the "Maryina Roshcha" metro station. The listing includes a price of 33,000,000 rubles, a floor area of 337.6 m², and 2 floors. It also features a "БАНК ЗЕНИТ" advertisement for a monthly payment of 294,329 rubles. The listing ID is 28303.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/164551110/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website for an office space. The main headline is "Контакты для получения информации: Тел. (499) 266-14-41, 266-14-67 Факс: (499) 266-04-91 e-mail: аренда-mzd@mail.ru". The property is located in the Begovoy district, near the "Dynamo" metro station. The listing includes a price of 29,875,000 rubles, a floor area of 313 m², and 5 floors. It also features a "БАНК ЗЕНИТ" advertisement for a monthly payment of 266,457 rubles. The listing ID is 493866.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/165057323/>

участка – 128 511 120 рублей 00 копеек, НДС не облагается.
Дукцион открытый по составу участников и форме подачи предложений по цене № 9060/ОАЭ-МОСК/17 состоится 16 ноября 2017 г. в 11 час. 00 мин. на «Электронной торговой-закупочной площадке ОАО «РЖД» в сети Интернет по адресу <http://etzp.rzd.ru> Заявки принимаются до 3 ноября 2017 г. не позднее 12 часов 00 минут. Информация о торгах размещена на сайтах: www.rzd.ru (раздел «Тендеры»), www.property.rzd.ru (раздел «Торги») и www.mzd.ru (раздел «Региональные тендеры»).

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Тверской > метро Маяковская > 1-я Брестская улица

своб. назнач.
Москва, район Тверской, 1-я Брестская ул., 36

14 000 000 руб.
121 740 руб./за м², продажа

Об объекте

Площадь:	115 м²
Этаж:	полуподвал
Специализация помещения:	арендный бизнес, пси
Состояние:	дизайнерский ремонт
Электрическая мощность:	15 кВт

<https://www.cian.ru/sale/commercial/153746242/>

Контакты для получения информации:
Тел. (499) 266-14-41, 266-14-67
Факс: (499) 266-04-91
e-mail: arenda-mzd@mail.ru

Московская железная дорога - филиал ОАО «РЖД»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЦАО > Беговой > метро Белорусская > улица Правды

офис
Москва, район Беговой, ул. Правды, 3/1

22 000 000 руб.
113 403 руб./за м², продажа

Об объекте

Площадь:	194 м²
Этаж:	полуподвал
Помещение:	закято
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная

Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/159838705/>

Находимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Белорусская > 1-я Тверская-Ямская улица

офис в торговом-офисном комплексе на ул.1-я Тверская-Ямская, 29С1
Москва, район Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 29С1

Белорусская, 5 мин. пешком

119 351 руб. в месяц
22 034 руб. за м² в год, НДС не включен

Следить за изменением цены

+7 495 666-56-93 Избранное

Показать, описать, что нашли это объявление на CИАН

Тип аренды: **прямая**
Срок аренды: **длительный**

Об объекте
Площадь: 65 м²
Этаж: 2 из 3
Планировка: смешанная
Состояние: офисная отделка

Торгово-офисный комплекс «на ул.1-я Тверская-Ямская, 29С1»
Год постройки: 1910
Класс: С
Общая площадь: 3 540 м²
Участок: 0,2 га
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: местное

Просмотров: всего 81, за сегодня 1 Планное вчера, 01:50

ИД: 13402

Коммерческие помещения от Urban Group
От 28 до 400 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

<https://www.cian.ru/rent/commercial/164837810/>

Находимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Белорусская > улица Бутырский Вал

офис
Москва, район Тверской, ул. Бутырский Вал, 7С1

Белорусская, 5 мин. пешком

223 750 - 447 500 руб. в месяц
17 900 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

Следить за изменением цены

+7 967 192-16-15 Избранное

Показать, описать, что нашли это объявление на CИАН

Предоплата: 1 мес
Тип аренды: **прямая**
Срок аренды: **длительный**

Об объекте
Площадь: 150 - 300 м²
Этаж: 4 из 7
Планировка: кабинетная
Состояние: офисная отделка
Мебель: нет

О здании
Тип здания: бизнес-центр
Класс: В
Участок: в собственности
Категория: действующий
Вентиляция: естественная

Просмотров: всего 129, за сегодня 2 Планное 5 май, 12:53

ИД: 17078

Коммерческие помещения от Urban Group
От 28 до 400 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

<https://www.cian.ru/rent/commercial/163064734/>

Навигация в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Белорусская > 1-я Брестская улица

офис в бизнес-центре на ул. 1-я Брестская, 62
Москва, район Тверской, 1-я Брестская ул., 62
Показать на карте
Белорусская, 3 мин. пешком

418 817 руб. в месяц
19 330 руб. за м² в год

Следить за изменением цены
+7 495 132-36-80 **В избранное**
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Тип аренды: **прямая**
Срок аренды: **длительный**

Об объекте
Площадь: 260 м²
Этаж: 4 из 4
Доступ: пропускная система

Бизнес-центр «на ул. 1-я Брестская, 62»
Год постройки: 1990
Класс: В
Общая площадь: 2 005 м²
Участок: 0,06 га
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: центральное
Отопление: центральное

Коммерческие помещения от Urban Group
От 28 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

<https://www.cian.ru/rent/commercial/157794344/>

Навигация в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Беговой > метро Белорусская > Ленинградский проспект

офис в бизнес-центре Большевик (Строение 4)
Москва, район Беговой, Ленинградский просп., 15С4
Показать на карте
Белорусская, 17 мин. пешком

733 400 руб. в месяц
22 800 руб. за м² в год, НДС не включен

Следить за изменением цены
+7 495 666-56-93 **В избранное**
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CИАН

Тип аренды: **прямая**
Срок аренды: **длительный**

Об объекте
Площадь: 386 м²
Этаж: 3 из 3
Планировка: открытая
Состояние: требуется косметический ремонт

Бизнес-центр «Строение 4»
Класс: В+
Общая площадь: 1 661 м²
Участок: 0,04 га
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: центральное
Система пожаротушения: струйно-рельсовая

Коммерческие помещения от Urban Group
От 28 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 162-55-69

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

(Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

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





Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R2465

**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 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,058333 % от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2017 г.	по «17» июня 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 3 % 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.Г. Пудан/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 14/06/2017г.

www.vsk.ru

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



Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
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 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.Г. 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