



ОТЧЕТ №800-2720-7/2014-О/1

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, по состоянию на 06 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 №1 от 29.09.2017 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 06 октября 2017 г. округленно, составляет:

255 089 000

(Двести пятьдесят пять миллионов восемьдесят девять 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.

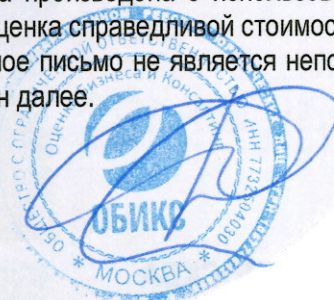
Оценка произведена в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждёнными 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

Слуцкий Д.Е.

09 октября 2017 г.



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..... | 16 |
| 2.3. | ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА..... | 17 |
| 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..... | 57 |
| 11. | ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ..... | 60 |
| 12. | ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ..... | 68 |
| 13. | ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ | 72 |

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 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I – комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4. |
| 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 | Помещение свободного назначения |
| Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта | Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование |
| Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости | Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 381 198 398 руб. Доходный подход – 299 039 769 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 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 06 октября 2017 г., округленно составляет:

255 089 000

(Двести пятьдесят пять миллионов восемьдесят девять тысяч) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

| | |
|--|---|
| Основание для проведения оценки | Заявка №1 от 29.09.2017 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. |
| Объект оценки | Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости инвестиционного пая |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Назначение оценки | Для принятия управленческого решения |
| Дата оценки | 06 октября 2017 г. |
| Срок проведения оценки | С 29.09.2017 г. по 09 октября 2017 г. |
| Дата составления отчета | 09 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 дата регистрации 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@OBIXS.RU WWW.OBIXS.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 2017 г. 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 2017 г. по 17 июня 2018 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб. |
| Стаж работы в области оценки | Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет. |

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО 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.com, www.realty21.com, www.dm-realty.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет сайты.

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия 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 стороны 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 №1 от 29.09.2017 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

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

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 1 775,7 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, 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: 06 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.

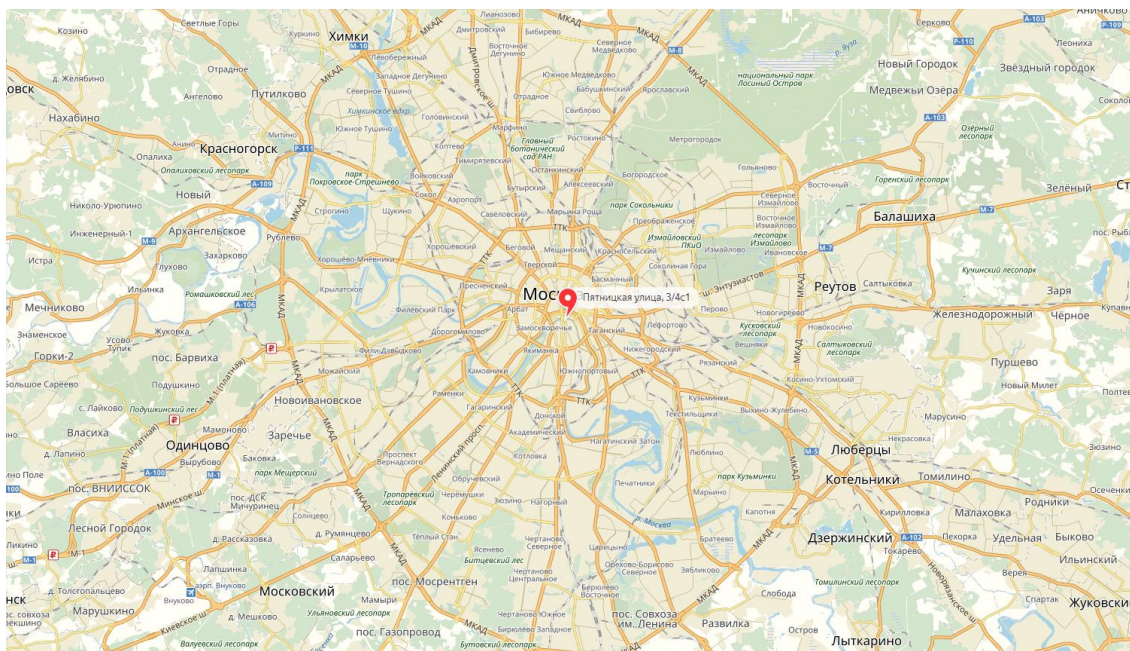
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 06 октября 2017 г.

Объектом, в настоящей работе, является помещение свободного назначения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, номера на поэтажном плане: антресоль: помещение II - комнаты 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I – комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4.

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, в 300 м. от станции метро Новокузнецкая. Объект расположен в центре города, в районе Замоскворечье Центрального округа (ЦАО) г. Москвы.



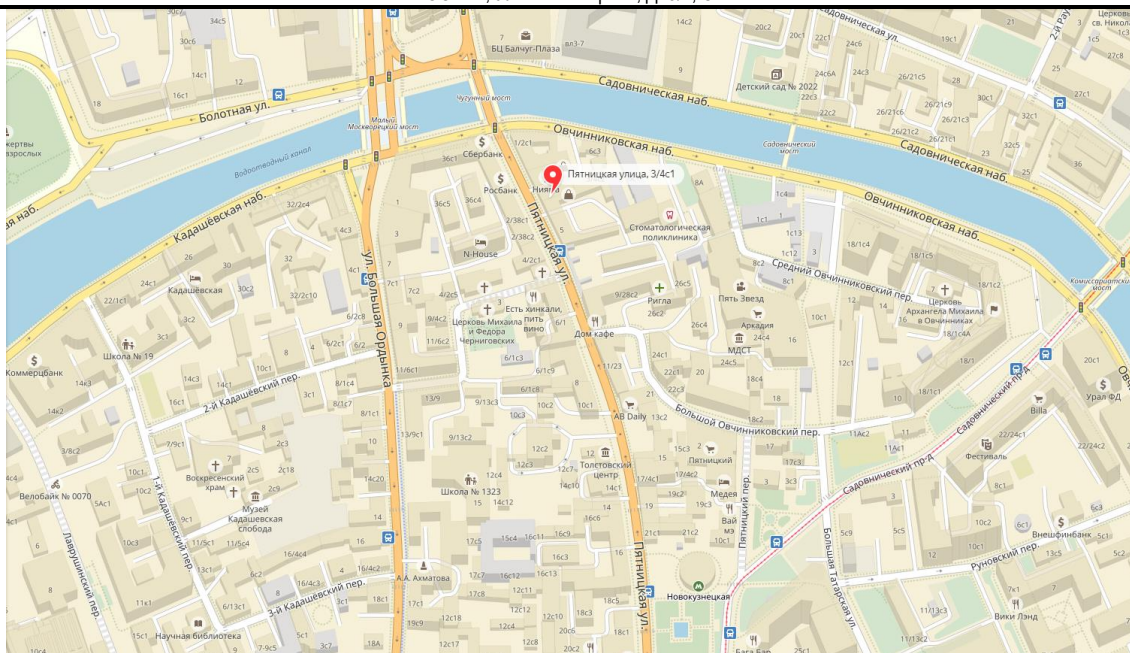


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания
Центральный административный округ¹

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

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

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

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО

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

располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

Районы

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

Район Замоскворечье²

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

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

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

Впервые эти территории упоминаются в исторических документах в 1365 году под названием Заречье. Через эти земли проходила дорога, по которой из Москвы вывозилась дань, собранная для войск Золотой Орды. На сегодняшний день эта дорога является улицей Большая Ордынская.

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

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

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

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

Образовательные учреждения в Замоскворечье представлены детскими садами №1262, №1825, №2022, №2023, №2024, №295, №735, №859, круглосуточными детскими садами №199,

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

№841, прогимназией №1834, а также средними общеобразовательными школами №1060, №1258, №1259, №1323, №518, №525, №528, №553, №555, центром образования №627.

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

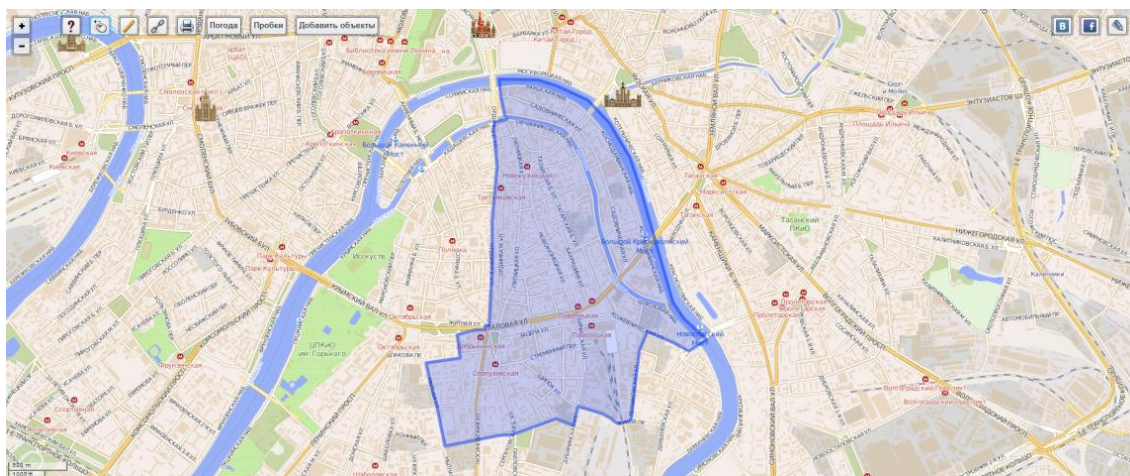


Рисунок 2.2. район Замоскворечье

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

Встроенное помещение свободного назначения общей площадью 1 775,7 кв.м.

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

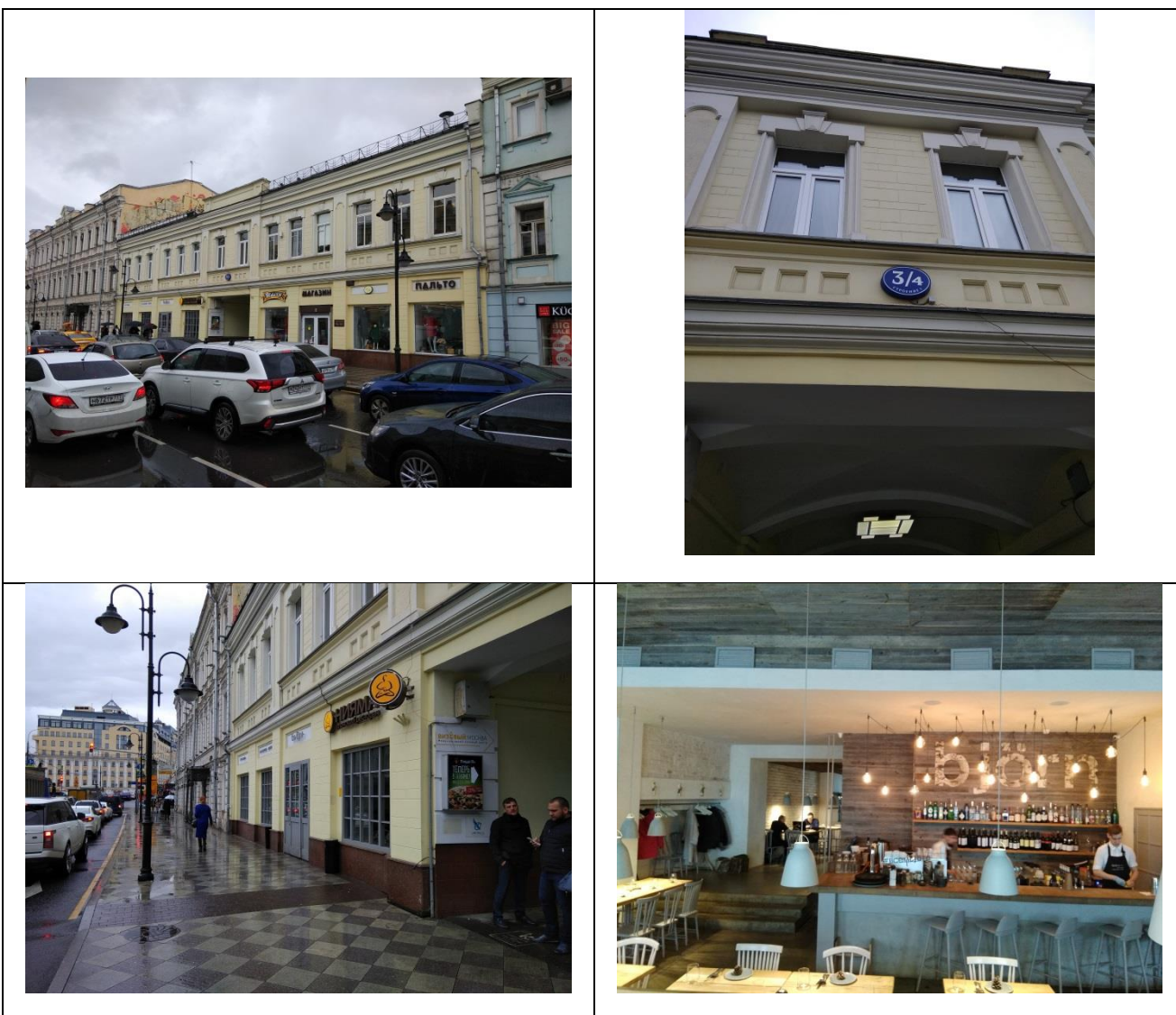
Таблица 2.1. Описание технических характеристик объекта

| | |
|--|--|
| Тип здания | Не жилое |
| Адрес | г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 |
| Год постройки | 1900 |
| Число этажей | 2 |
| Число подземных этажей | 1 (подвал) |
| Тип дома по материалу / технологии несущих конструкций | Кирпичный |
| Этаж расположения | подвал, 1 этаж, 2 этаж, антресоль, чердак |
| Общая площадь помещения, кв.м. | 1 775,7 |
| Характеристика доступности | хорошая транспортная доступность |
| Возможность парковки | парковка стихийная на прилегающей территории |
| Запыленность и загазованность воздуха | в пределах нормы |
| Средняя высота внутренних помещений, м | нет данных |
| Вид, состояние внутренней отделки | хорошее |
| Общее физическое состояние конструктивных элементов | хорошее |
| Существующие ограничения (обременения) права: | Доверительное управление |
| Кадастровый (или условный) номер объекта: | 77:01:0002018:2548 |

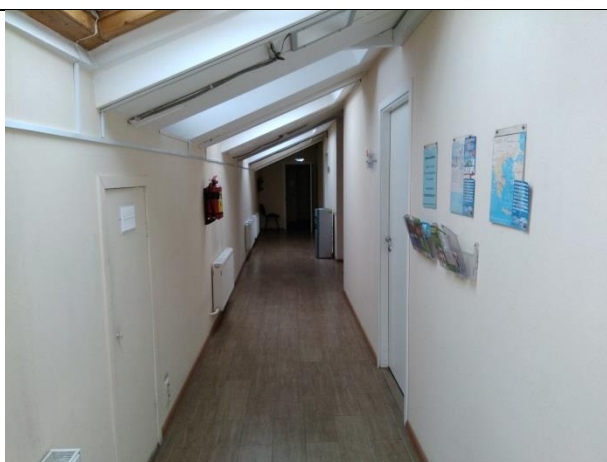
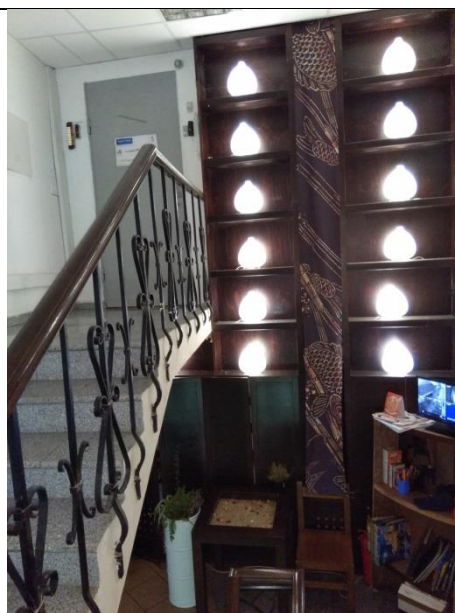
| | |
|---|--|
| Свидетельство о государственной регистрации права: | 77-АР 804065 от 09 октября 2014 г. |
| Иные документы, подтверждающие право собственности | Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» от 19.08.2010 с изменениями от 23.11.2010 г. Заявка на приобретение инвестиционных паёв № 0527799000011 от 13.12.2010 г. Выписка из реестра инвестиционных фондов № 12-08/32840 от 22.12.2010 г. Акт приёма-передачи от 02.02.2011 г. |
| 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 |

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.

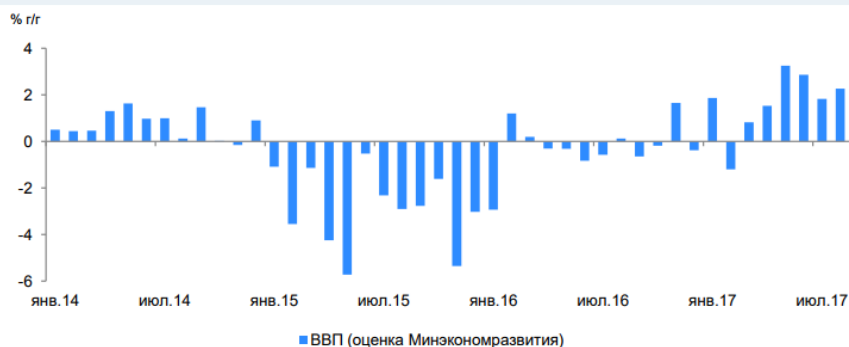
В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2кв17. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом

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).



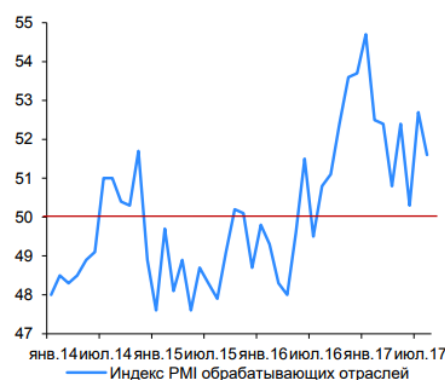
На динамику добычи полезных ископаемых в августе продолжали оказывать разнонаправленное воздействие тенденции в нефтяной и газовой отраслях. Рост выпуска в добывающей промышленности (2,9% г/г в августе) происходит в первую очередь за счет увеличения производства газа. Рост газовой отрасли поддерживается 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 |

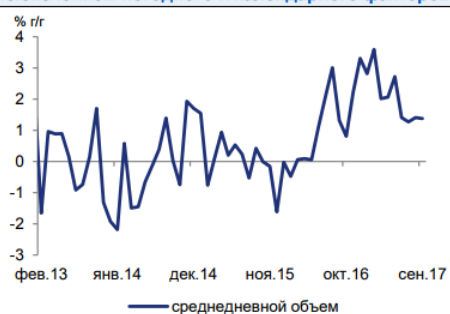
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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



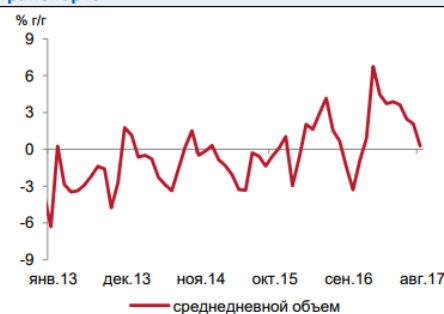
Опережающие индикаторы производственной активности указывают на вероятное продолжение роста промышленного производства в сентябре. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в августе (51,6) несколько снизился по сравнению с июлем (52,7), однако остается выше уровня 2кв17 (51,2) за счет уверенного роста объема 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



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

Рис. 6. Погрузки грузов на железнодорожном транспорте



— средневневной объем
Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

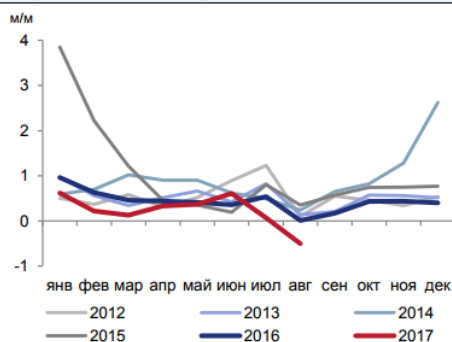
3.2. КАРТИНА ИНФЛЯЦИИ В АВГУСТЕ 2017 ГОДА

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

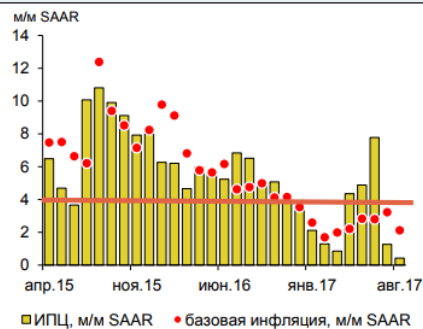
продукцию в августе ускорилось до 15,5% м/м после снижения на 8,3% м/м в июле и внесло отрицательный вклад в инфляцию в размере 0,7 п.п.

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

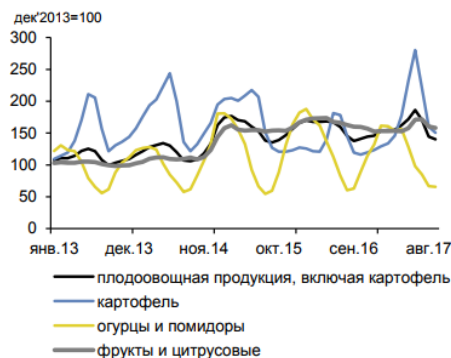
В то время как удешевление плодоовощной продукции внесло наибольший вклад в замедление инфляции в августе, снижение темпов роста цен наблюдалось и в других товарных группах. Цены на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции в августе не изменились по отношению к предыдущему месяцу. 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.

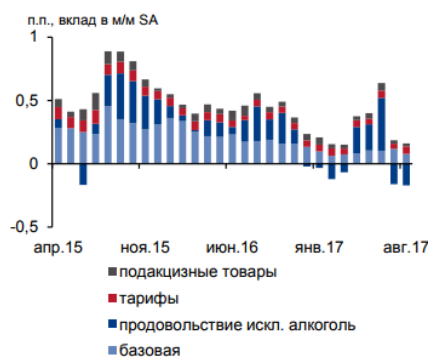
⁷ Данные были скорректированы в результате уточнения спецификаций сезонной очистки.

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



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

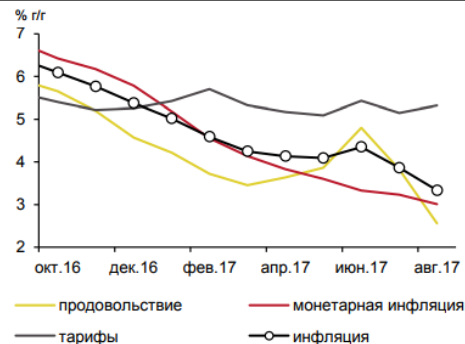
Рис. 4. ...однако замедление роста цен наблюдалось по широкому кругу товаров



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

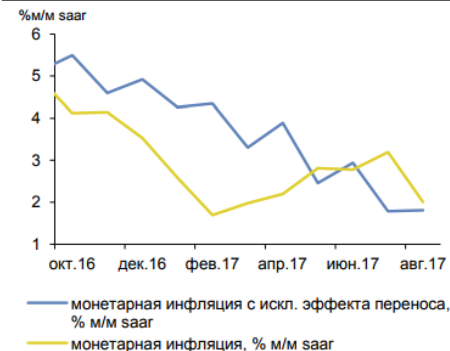
По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ослабнет действие сезонных факторов, в том числе связанных с динамикой цен на плодоовощную продукцию, однако годовая инфляция останется существенно ниже целевого уровня Банка России. Ранее отрицательный вклад цен на плодоовощную продукцию в инфляцию оценивался 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

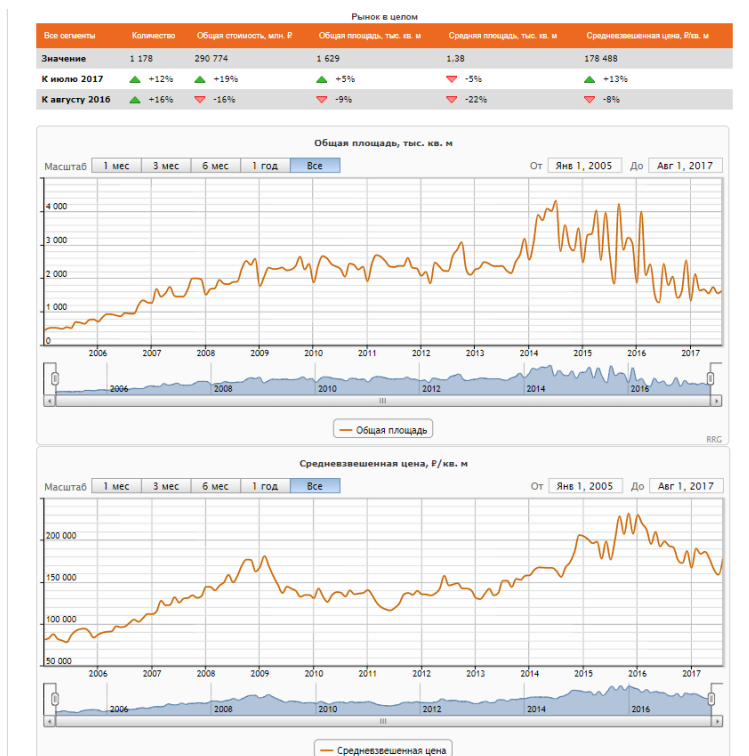
4.1. ОБЗОР РЫНКА ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. АВГУСТ 2017

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>

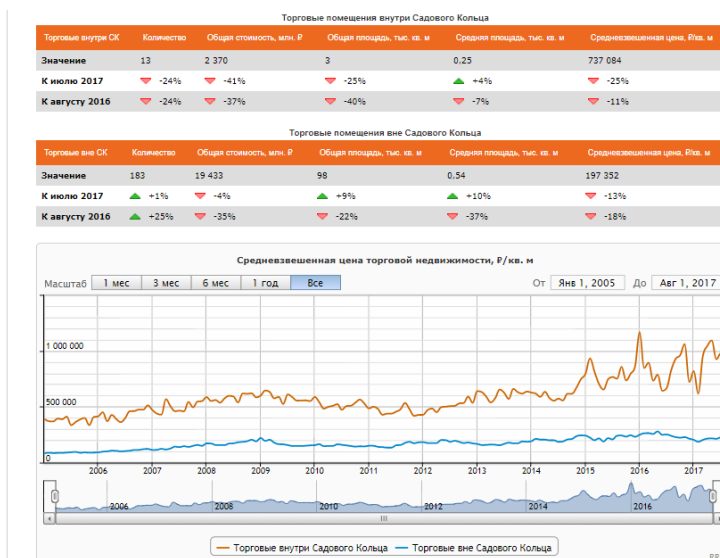
Торговая недвижимость

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.

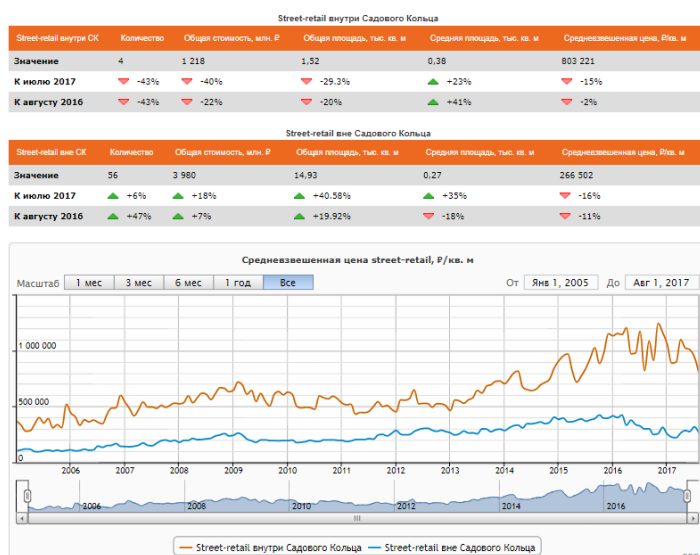


Street-retail

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.

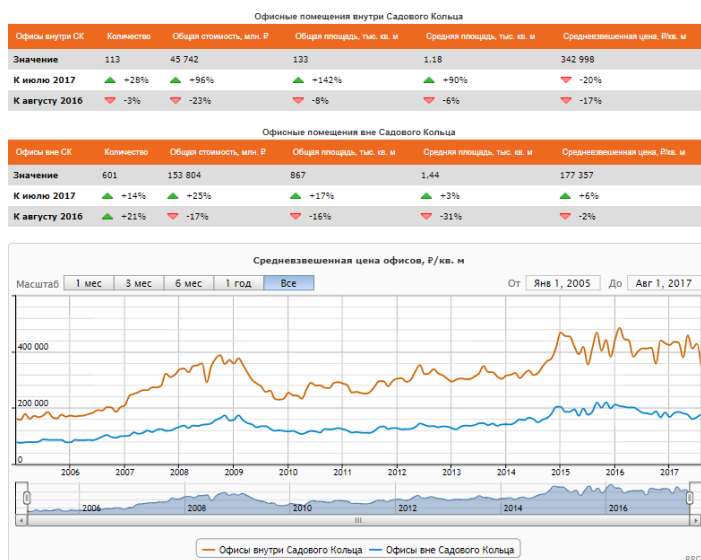
Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 28%, их общая площадь - на 144%, в результате чего объем предложения составил 113 объектов площадью 133 тыс. кв. м. При этом существенный рост средней площади был вызван выходом в августе крупного офисного объекта на Озерковской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



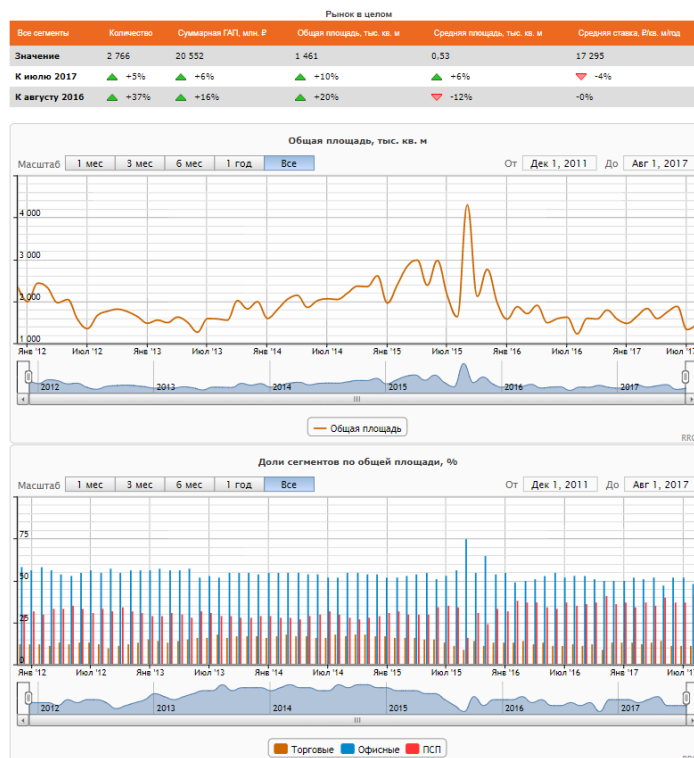
4.2. ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. АВГУСТ 2017

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%).



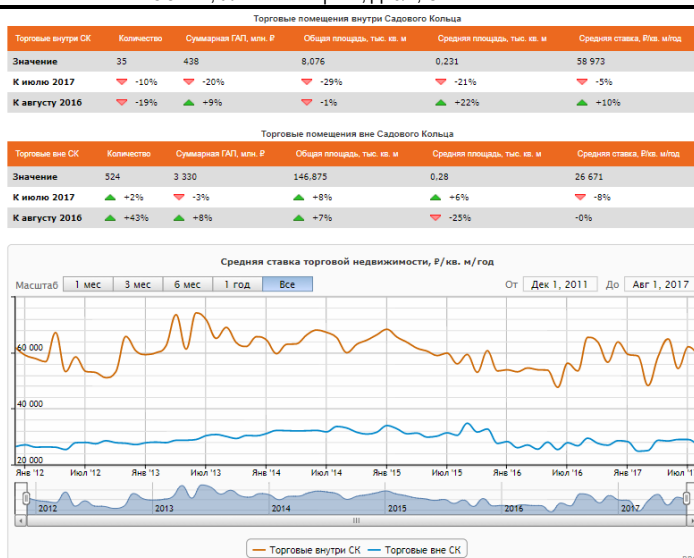
Торговая недвижимость

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.

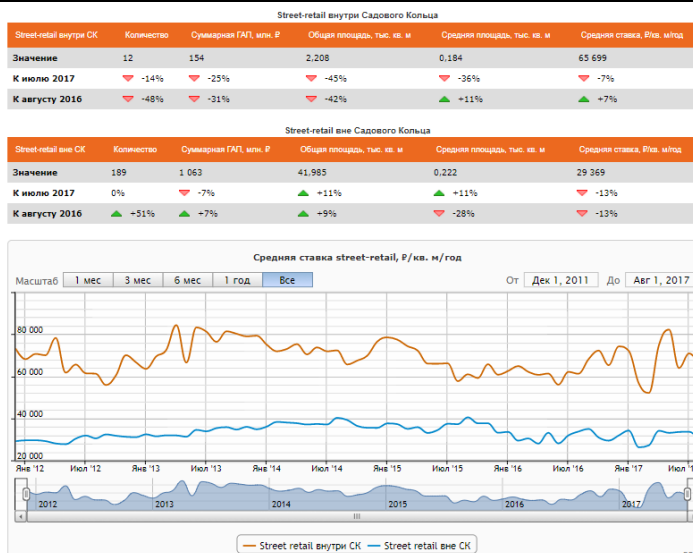


Street-retail

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),



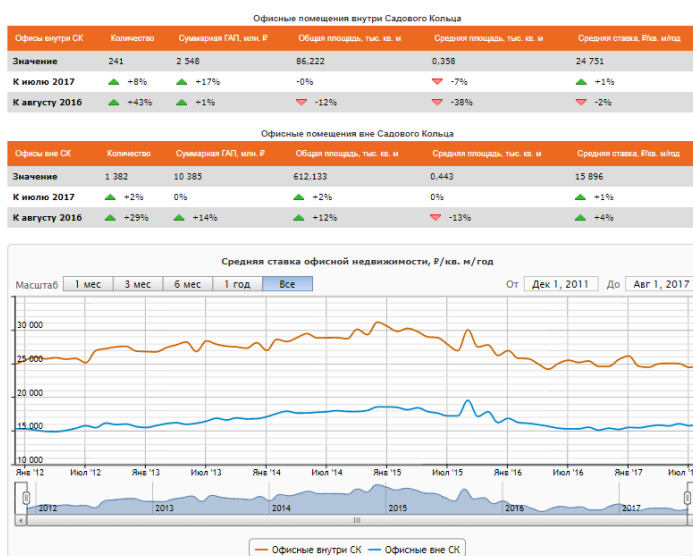
Офисная недвижимость

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 незначительным, 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 | | ID:500675 +7 985 425-41-67 | ID:2745112 +7 985 226-86-85 | SOHO Estate +7 495 660-93-93 | PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость +7 926 537-14-23 |
| Адрес Интернет-страницы | | https://www.cian.ru/sale/commercial/162359130/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/152963790/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/163149293/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/162716801/ |
| Наименование объекта | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения | Помещение свободного назначения |
| Тип объекта | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Форма права | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Адрес объекта | Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 | Москва, Пятницкая ул., 54С1 | Москва, ул. Большая Полянка, 4/10 | Москва, Новокузнецкая ул., 1С3 м.Новокузнецкая | Москва, ул. Серафимовича, 5/16 |
| Этаж расположения | 1 этаж около 25%, подвал около 25%, выше 1 этажа около 50% | 1 | 1-го этажа 167 кв. м, подвала 156 кв м | 1 | 1 |
| Доступность | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| Наличие коммуникаций | да | да | да | да | да |
| Наличие охраны | да | да | да | да | да |
| Наличие парковки | на прилегающей территории | на прилегающей территории | на прилегающей территории | на прилегающей территории | на прилегающей территории |
| Состояние объекта | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Площадь, кв.м. | 1 775,7 | 214,4 | 323,5 | 2 856,0 | 517,0 |
| Стоимость, долл.США | | - | - | - | - |
| Стоимость, руб. | | 57 892 000 | 97 000 000 | 599 999 904 | 117 840 327 |
| Стоимость за 1 кв.м., руб. | | 270 018,66 | 299 845,44 | 210 084,00 | 227 931,00 |
| Поправка на имущественные права | | 0% | 0% | 0% | 0% |

| | | | | | |
|---|--|--------------------|------------|------------|------------|
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 270 018,66 | 299 845,44 | 210 084,00 | 227 931,00 |
| Поправка на условия финансирования | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 270 018,66 | 299 845,44 | 210 084,00 | 227 931,00 |
| Поправка на условия продажи | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 270 018,66 | 299 845,44 | 210 084,00 | 227 931,00 |
| Поправка на дату продажи, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 270 018,66 | 299 845,44 | 210 084,00 | 227 931,00 |
| Поправка на торг, % | | 10,0% | 10,0% | 10,0% | 10,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 297 020,53 | 329 829,98 | 231 092,40 | 250 724,10 |
| Поправка на тип и назначение объекта | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 297 020,53 | 329 829,98 | 231 092,40 | 250 724,10 |
| Поправка на местоположение и доступность, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 297 020,53 | 329 829,98 | 231 092,40 | 250 724,10 |
| Поправка на этажность, % | | -13,8% | -0,8% | -13,8% | -13,8% |
| Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб. | | 256 031,70 | 327 191,34 | 199 201,65 | 216 124,17 |
| Поправка на площадь объекта, % | | -23,1% | -19,0% | 6,1% | -14,2% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 196 888,38 | 265 024,99 | 211 352,95 | 185 434,54 |
| Поправка на наличие коммуникаций, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 196 888,38 | 265 024,99 | 211 352,95 | 185 434,54 |
| Поправка на наличие охраны, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 196 888,38 | 265 024,99 | 211 352,95 | 185 434,54 |
| Поправка на наличие парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 196 888,38 | 265 024,99 | 211 352,95 | 185 434,54 |
| Поправка на состояние и уровень отделки, руб. | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 196 888,38 | 265 024,99 | 211 352,95 | 185 434,54 |
| Итоговая стоимость, руб./кв.м. | | 214 675 | | | |
| Итоговая стоимость объекта, руб. | | 381 198 398 | | | |

Источник: расчеты Оценщика.

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 Новокузнецкая и Третьяковская, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Этаж расположения

Объект оценки расположен частично на 1 этаже (25%), частично в подвале (25%), частично выше 1 этажа (50%).

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. | 100% | 214,0 | 323,0 | 2 856,0 | 517,0 |
| Подвал | 25% | 0,0 | 156,0 | 0,0 | 0,0 |
| Цоколь | 0% | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 1 этаж | 25% | 214,0 | 167,0 | 2 856,0 | 517,0 |
| 2 этаж и выше | 50% | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Соотношения удельных цен | | | | | |
| подвал / 1 этаж | 0,73 | | | | |
| цоколь / 1 этаж | 0,82 | | | | |
| 2 этаж и выше / 1 этаж | 0,86 | | | | |
| Расчет корректировки | | | | | |
| Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них | 0,863 | 1,000 | 0,870 | 1,000 | 1,000 |
| Размер корректировки на этаж расположения, % | - | -13,8% | -0,8% | -13,8% | -13,8% |

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 | 1 775,70 | 214,40 | 323,50 | 2 856,00 | 517,00 |
| Коэффициент на площадь | 0,71 | 0,92 | 0,87 | 0,67 | 0,83 |
| Корректировка на площадь, % | | -23,1% | -19,0% | 6,1% | -14,2% |

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 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

381 198 398

**(Триста восемьдесят один миллион сто девяносто восемь тысяч триста девяносто восемь)
руб.**

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

Применяется данный метод, когда:

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

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в октябрь 2017 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

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

| Наименование характеристики | Оцениваемый объект | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--|---|---|---|---|
| Дата предложения | | октябрь 2017 г. | октябрь 2017 г. | октябрь 2017 г. | октябрь 2017 г. |
| Источник информации | | Knight Frank - Street retail +7 495 181-31-04 | Officescanner +7 495 666-56-93 | SOHO Estate +7 495 660-93-93 | MARNIS. Актуальная недвижимость +7 495 410-74-87 , +7 964 593-38-82 |
| Адрес Интернет-страницы | | https://www.cian.ru/rent/commercial/148324457/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/160640816/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/157397981/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/162647085/ |
| Наименование объекта | Помещения свободного назначения | Помещения свободного назначения | Помещения свободного назначения | Помещения свободного назначения | Помещения свободного назначения |
| Тип объекта | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение | Встроенное помещение |
| Местоположение объекта | Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 | Москва, Раушская наб., 4/5 | Москва, Пятницкая ул., 18С3 м.Третьяковская, 2 мин. пешком | Москва, Пятницкая ул., 1/2С1 | Москва, ул. Серафимовича, 5/16 |
| Этаж расположения | 1 этаж около 25%, подвал около 25%, выше 1 этажа около 50% | 1 | 3 | 1 этаж - 511 кв.м., 2 этаж - 336 кв.м., подвал - 308 кв.м. | 1 |
| Арендные площади, кв.м. | 1 775,7 | 393,0 | 163,0 | 1 251,4 | 517,0 |
| Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. | | 45 790,00 | 39 386,00 | 38 358,00 | 40 000,00 |
| НДС | | Включён | Не включён | Включён | Включён |
| Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС | | 45 790,00 | 46 473,12 | 38 358,00 | 40 000,00 |
| Поправка на имущественные права | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 45 790,00 | 46 473,12 | 38 358,00 | 40 000,00 |
| Поправка на дату продажи, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 45 790,00 | 46 473,12 | 38 358,00 | 40 000,00 |
| Поправка на торг, % | | -8,4% | -8,4% | -8,4% | -8,4% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 41 943,64 | 42 569,38 | 35 135,93 | 36 640,00 |
| Поправка на тип и назначение объекта | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 41 943,64 | 42 569,38 | 35 135,93 | 36 640,00 |
| Поправка на местоположение и доступность, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 41 943,64 | 42 569,38 | 35 135,93 | 36 640,00 |
| Поправка на этаж расположения, % | | -13,8% | 0,3% | -2,8% | -13,8% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 36 155,42 | 42 697,09 | 34 152,12 | 31 583,68 |
| Поправка на площадь объекта, % | | -17,1% | -25,6% | -4,2% | -14,2% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 29 972,84 | 31 766,63 | 32 717,73 | 27 098,80 |
| Поправка на наличие коммуникаций, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 29 972,84 | 31 766,63 | 32 717,73 | 27 098,80 |

| | | | | | |
|---|--|------------------|-----------|-----------|-----------|
| Поправка на наличие охраны, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 29 972,84 | 31 766,63 | 32 717,73 | 27 098,80 |
| Поправка на наличие парковки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 29 972,84 | 31 766,63 | 32 717,73 | 27 098,80 |
| Поправка на состояние и отделку | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м. | | 29 972,84 | 31 766,63 | 32 717,73 | 27 098,80 |
| Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. | | 30 389,00 | | | |

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – 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 частично на 1 этаже (25%), частично в подвале (25%), частично выше 1 этажа (50%).

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. | 100% | 393,0 | 163,0 | 1 155,0 | 517,0 |
| Подвал | 25% | 0,0 | 0,0 | 308,0 | 0,0 |
| Цоколь | 0% | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 1 этаж | 25% | 393,0 | 0,0 | 511,0 | 517,0 |

| | | | | | |
|---|-------|---------------|-------------|--------------|---------------|
| 2 этаж и выше | 50% | | | | |
| 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 | 0,863 | 1,000 | 0,860 | 0,887 | 1,000 |
| Размер корректировки на этаж расположения, % | - | -13,8% | 0,3% | -2,8% | -13,8% |

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 | 1 775,70 | 393,00 | 163,00 | 1 251,40 | 517,00 |
| Коэффициент на площадь | 0,71 | 0,85 | 0,95 | 0,74 | 0,83 |
| Корректировка на площадь, % | | -17,1% | -25,6% | -4,2% | -14,2% |

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: **30 389,00 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 1 775,7 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 30\,389,00 \times 1\,775,7 = 53\,961\,747,30 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

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

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

платы. Коэффициент недобора платежей рассчитывается как отношение денежного размера просрочки арендной платы в год к величине потенциального валового дохода.

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

K_n - общий коэффициент потерь;

$K_{нд}$ – коэффициент недозагрузки, или недоиспользования 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:

$$\text{ДВД} = 53\,961\,747,30 \times (1 - 11,1\%) = 47\,971\,993,35 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

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

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

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

- расходы на управление объектом;

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

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

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 53 961 747,30 руб., операционные расходы составят: $53\,961\,747,30 / 100 \times 17,8 = 9\,605\,191,02$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.6.

Таблица 9.6. Расчет чистого операционного дохода

| Наименование характеристики | Значение |
|---|----------------------|
| Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб. | 30 389,00 |
| Площадь | 1 775,7 |
| Потенциальный валовый доход, руб. | 53 961 747,30 |
| Коэффициент потери от недоиспользования площадей, % | 11,1% |
| Коэффициент недополучения платежей, % | 0,0% |
| Общий коэффициент потерь, % | 11,1% |
| Действительный валовый доход, руб. | 47 971 993,35 |
| Операционные расходы, руб. | 9 605 191,02 |
| Чистый операционный доход, руб. | 38 366 802,33 |

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, чистый операционный доход составил: **38 366 802,33 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 8,96%;

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%;

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

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

Расчет нормы возврата капитала

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

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

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

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

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

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

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

где:

n – норма возврата капитала;

R – ставка дохода на капитал;

t – срок экономической жизни.

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

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,38%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.7.

Таблица 9.7. Расчет коэффициента капитализации

| Наименование характеристики | Размер |
|-------------------------------------|---------------|
| Безрисковая ставка | 8,96% |
| Премия за риск инвестирования | 1,00% |
| Премия за низкую ликвидность | 1,49% |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 1,00% |
| Ставка дохода на капитал | 12,45% |
| Норма возврата инвестиций | 0,38% |
| Коэффициент капитализации | 12,83% |

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **12,83%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$С_{ед. об.} = 38\,366\,802,33 / 12,83\% = 299\,039\,769 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

299 039 769

(Двести девяносто девять миллионов тридцать девять тысяч семьсот шестьдесят девять)
руб.

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 | 381 198 398 |
| 3 | Доходный подход | 299 039 769 |

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 | 381 198 398 | 0,5 | 142 949 400 |
| Результат, полученный в рамках доходного подхода | 299 039 769 | 0,5 | 112 139 914 |
| Согласованное значение рыночной стоимости | | | 255 089 314 |

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 1 775,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1 по состоянию на 06 октября 2017 г., округленно составляет:

255 089 000

(Двести пятьдесят пять миллионов восемьдесят девять тысяч) рублей.

Оценщик

 / Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

повторное, взамен ранее выданного свидетельства

Дата выдачи: 09 ОКТ 2014

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 №0527799000009 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 "Финанс 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: помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1 775,7 кв.м, номера на поэтажном плане: антресоль, помещение II - комната 1; подвал - комнаты Б, Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, с 3 по 5, 5а, с 6 по 8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1, 2; помещение III - комнаты с 1 по 6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9; чердак - комнаты А, Б; помещение I - комнаты с 1 по 3; помещение II - комнаты с 1 по 5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в; этаж 1 - комната А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, с 9 по 14, 14а, 14б, 15, 16; этаж 2 - комнаты А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, с 10 по 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Пятницкая, д.3/4, стр.1

Кадастровый (или условный) номер: 77:01:0002018:2548

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

Регистратор _____
Перемыслова В. В.
м.п. _____
(подпись)

77-АР 804065





КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 6 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|---|--------------------|
| "02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0002018:2548 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0002018 |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): | — |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | |
|----|--|---|
| 1 | Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: | 77:01:0002018:1005 |
| 2 | Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Подвал № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, антресоль № 1, чердак № 0 | |
| 3 | Общая площадь помещения: | 1775,7 |
| 4 | Местоположение: | Москва, ул Пятницкая, д 3/4, строен 1 |
| 5 | Назначение: | Нежилое (жилое, нежилое) |
| 6 | Вид жилого помещения в многоквартирном доме: | — (комната, квартира) |
| 7 | Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: | — |
| 8 | Кадастровая стоимость (руб.): | 52860252,53 |
| 9 | Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: | 362/20 (04300019:0003-0016), 17793, подвал: комнаты - Б,Г; помещение I - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 1г, 1д, 2, 2а, 2б, 3-5, 5а, 6-8, 8а, 9, 9а, 9б, 9в; помещение II - комнаты 1,2; помещение III - комнаты 1-6, 6а, 7, 7а, 7б, 7в, 7г, 8, 8а, 9, этаж I: комнаты - А; помещение I - комнаты 1, 2, 2а, 3, 4, 4а, 4б, 5, 5а, 5б, 5в, 5г; помещение II - комнаты 1-4, 4а, 4б, 5, 5а, 6, 7, 7а, 8, 8а, 9-14, 14а, 14б, 15, 16, этаж 2: комнаты - А, Б; помещение I - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 4, 4а, 4б, 4в, 6, 7, 7а, 10, 11, 12; помещение II - комнаты 1, 1а, 2, 2а, 3, 4, антресоль: помещение II - комнаты 1, чердак: комнаты - А, Б; помещение I - комнаты 1-3; помещение II - комнаты 1-5; помещение III - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 2, 2а, 2б, 3, 3а, 3б, 4, 5, 5а, 5б, 5в |
| 10 | Особые отметки: | |
| 11 | Наименование органа кадастрового учета: | Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве |

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Инженер I категории | М. О. Ермаков |
| (полное наименование должности) | (инициалы, фамилия) |



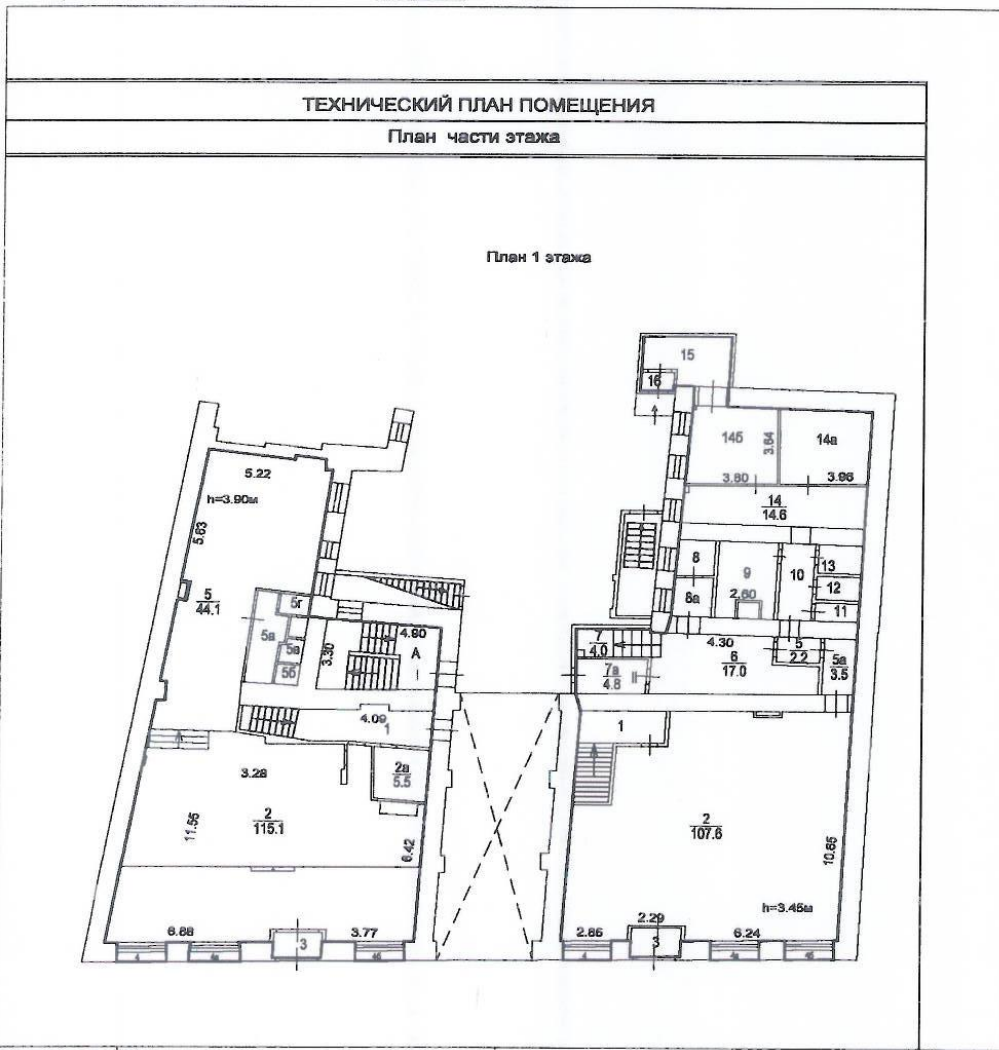
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 5 | Всего листов: | 6 |
|--------|---|---------------|---|

| |
|---|
| "02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473 |
| Кадастровый номер: 77:01:0002018:2548 |

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



| | |
|--|--------------------------------------|
| Инженер I категории (полное наименование должности) | М. О. Ермаков (инициалы, фамилия) |
|--|--------------------------------------|

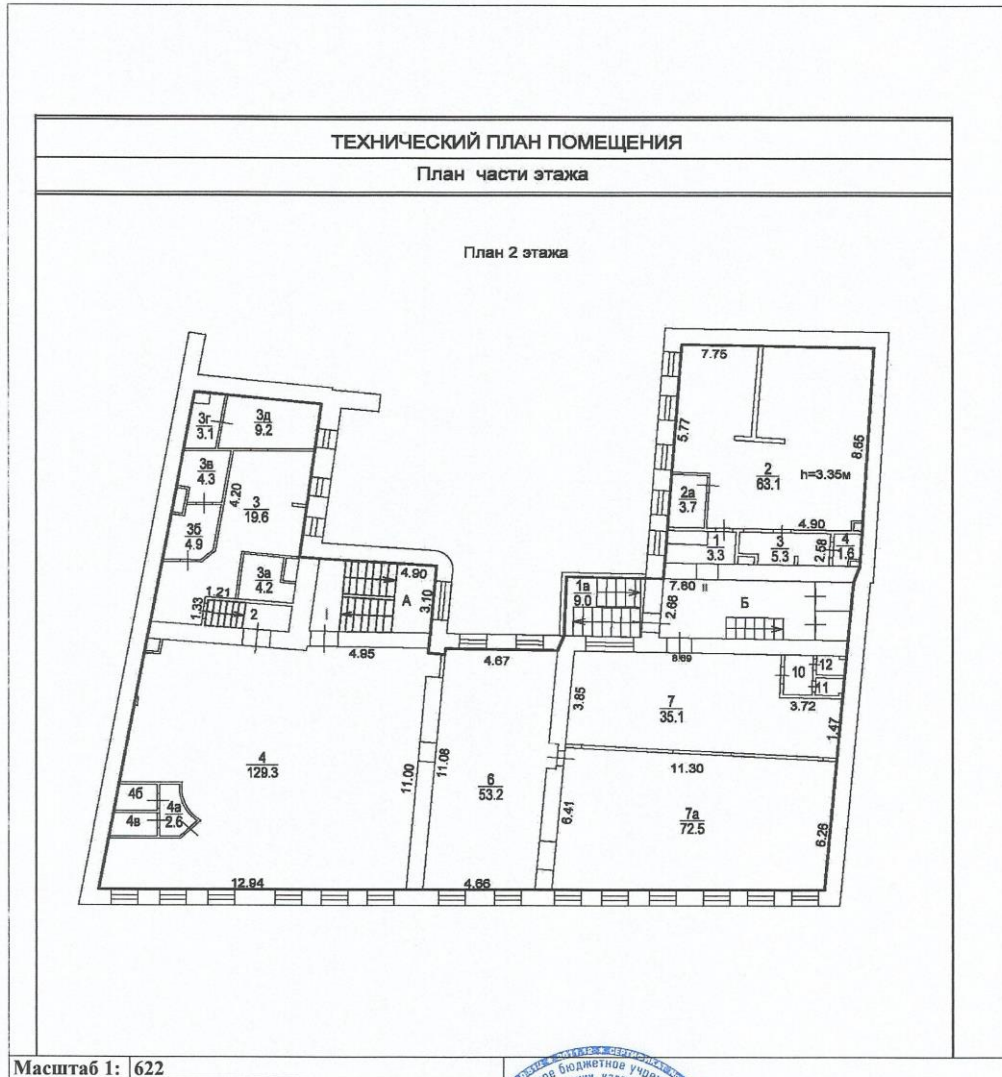


КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|---|--------------------|---------------|---|
| Лист № | 6 | Всего листов: | 6 |
| "02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0002018:2548 | | |

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



| | |
|--|--------------------------------------|
| Инженер 1 категории (полное наименование должности) | М. О. Ермаков (инициалы, фамилия) |
|--|--------------------------------------|



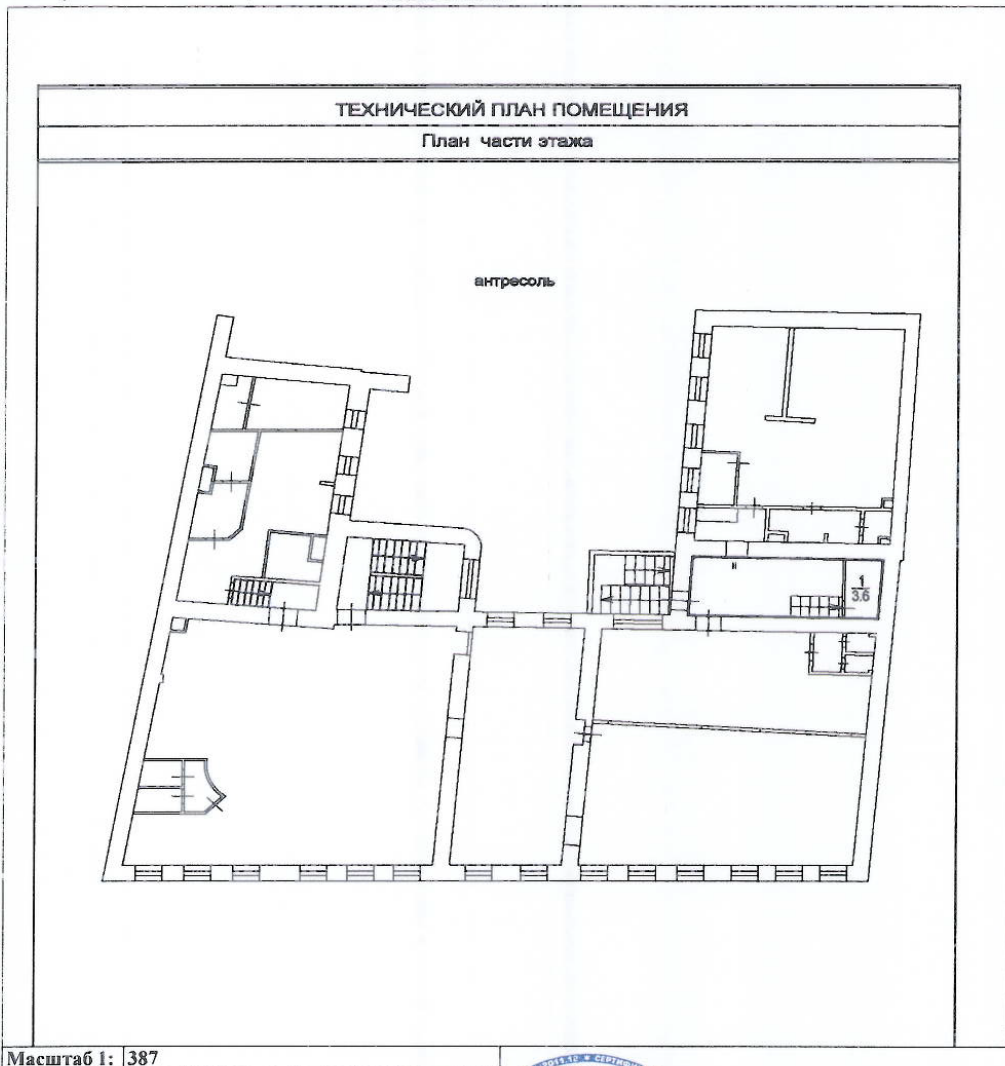
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 3 | Всего листов: | 6 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|---|--------------------|
| "02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0002018:2548 |

План расположения помещения на этаже антресоль № 1:



| | | |
|--|--|--------------------------------------|
| Инженер I категории (полное наименование должности) |  | М. О. Ермаков (инициалы, фамилия) |
|--|--|--------------------------------------|

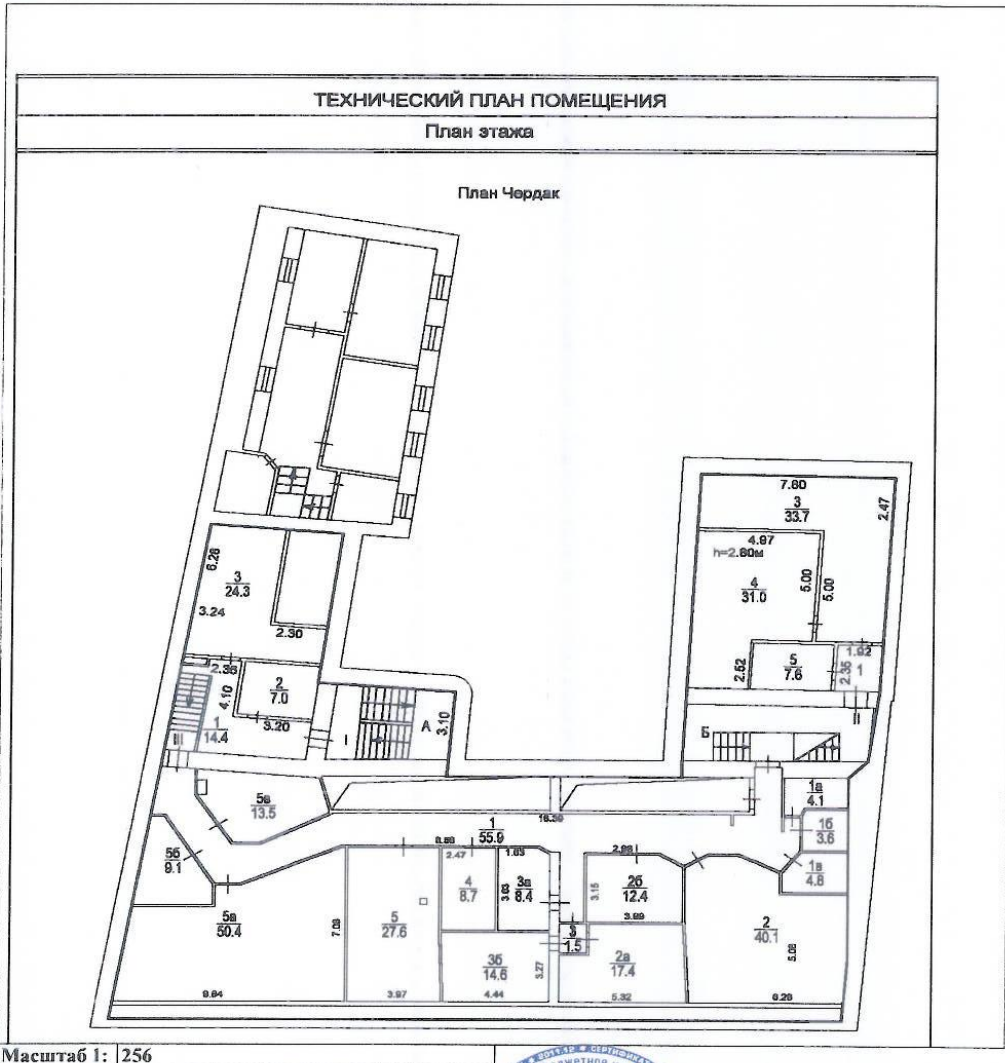
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 2 | Всего листов: | 6 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|---|--------------------|
| "02" октября 2014 г. № 77/501/14-980473 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0002018:2548 |

План расположения помещения на этаже чердак № 0:



| | |
|--|--------------------------------------|
| Инженер I категории (полное наименование должности) | М. О. Ермаков (инициалы, фамилия) |
|--|--------------------------------------|



12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/162359130/>

Надвижность в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Полновка > Пятницкая улица

своб. назнач.
Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 54С1

Показать на карте

- М Полновка, 9 мин. на машине
- М Павелецкая, 10 мин. на машине
- М Добрынинская, 10 мин. на машине

57 892 000 руб.
270 019 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 985 425-41-67 В избранное

Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН

Об объекте

| | |
|--------------------------|------------------------|
| Площадь: | 214,4 м² |
| Этаж: | 1 из 4 |
| Специализация помещения: | офис, торговая площадь |
| Состояние: | типовой ремонт |

О здании

| | |
|----------------|-----------------|
| Год постройки: | 1917 |
| Тип здания: | жилой дом |
| Участок: | в собственности |
| Категория: | действующий |

От собственника!

Нежилое помещение, общей площадью 214,4 кв.м

Ежемесячный платеж от 516 343 Р

Позвоните сейчас! Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

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

Надвижность в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Якиманка > метро Полновка > улица Большая Полновка

торговая площадь

Москва, район Якиманка, ул. Большая Полновка, 4/10

Показать на карте

- М Полновка, 7 мин. пешком

97 000 000 руб.
299 846 руб. за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 985 226-86-85 В избранное

Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН

Об объекте

| | |
|--------------------------|--|
| Тип помещения: | street retail |
| Площадь: | 323,5 м² |
| Этаж: | 1 из 1 |
| Высота потолков: | 4 м |
| Помещение: | свободно |
| Специализация помещения: | аптека, банк, бытовые услуги, другое, магазин, салон красоты |
| Состояние: | под чистовую отделку |
| Мебель: | нет |
| Вход: | отдельный с улицы |

О здании

| | |
|--------------|-----------------|
| Тип здания: | жилой дом |
| Линия домов: | первая |
| Класс: | В |
| Участок: | в собственности |

Ежемесячный платеж от 865 150 Р

Позвоните сейчас! Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!

<https://www.cian.ru/sale/commercial/163149293/>

Находимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Замосворечье > метро Новокузнецкая > Новокузнецкая улица

торговая площадь в бизнес-центре на ул. Новокузнецкая, 1с3
Москва, район Замосворечье, Новокузнецкая ул., 1С3

599 999 904 руб.
210 084 руб. за м²

Ежемесячный платеж от 5 351 443 Р

Объект: Площадь: 2 856 м², Этаж: 1 из 1

Бизнес-центр «на ул. Новокузнецкая, 1с3»
Год постройки: 1889
Линия домов: первая
Класс: В
Общая площадь: 2 116 м²
Участок: 0,2 га
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: центральное
Отопление: центральное
Система пожаротушения: сигнализация

Лот 15553. Предлагается на продажу арендный бизнес - торговое помещение с входом-аркадой, расположенное в шаговой доступности от станции метро "Новокузнецкая", по адресу Новокузнецкая ул., д.1, стр.3. Год постройки: 1889. Общая площадь - 2 856 кв.м. Помещение расположено на 2-м этаже. Отдельный вход в здание с улицы. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Коммерческие условия. Стоимость продажи - 599 999 904 руб. Годовый арендатор - "Любуша Вкус" Общий МЛП - 5 208 000 руб. Общий ГАП - 62 496 000 руб. Возможно увеличение арендного потока до 9 000 000 руб. Доходность - 10 %. Occupancy - 9,6 лет. Общая площадь - 2 856 кв.м.

Качество по доступной цене!
Офисы с отдельной от 200 м2 в ДЦ "УЛЬФОРТ", класс В+ м. Парообогреваемая полка. Алюминиевая стена в рубчик, транспортная доступность.
Тел.: (495) 644-04-44

Street retail в ТЦ у метро
Подача торгового бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственный ТЦ Золотой м. Бульварка. От 7,5 миллиона рублей.
Тел.: (495) 646-10-07

<https://www.cian.ru/sale/commercial/162716801/>

Находимость в Москве > Коммерческая > Продажа торговых площадей в Москве > ЦАО > Якиманка > метро Боровицкая > улица Серафимовича

торговая площадь
Москва, район Якиманка, ул. Серафимовича, 5/16

117 840 327 руб.
227 931 руб. за м²

Ежемесячный платеж от 1 051 027 Р

Объект: Площадь: 517 м², Этаж: 1 из 5, Мебель: нет

О здании: Тип здания: жилой дом, Общая площадь: 517 м²

Помещение коридорно-кабинетная планировки, легко перепланируется. Объект расположен в самом центре Москвы, в шаговой доступности от Кремля, Храма Христа Спасителя, музеев и архитектурных памятников. Из окон здания открываются панорамные виды на историческую застройку города. Номер лота на нашем сайте: 26416.

PENNY LANE REALTY Торговая недвижимость ИРМО
+7 926 537-14-23

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться
Экспорт | Поделиться | Распечатать

Дополнительные услуги
Реклама

Помещение в 1,4 млн руб.
Коммерческие помещения от Urban Group
От 28 до 600 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 142-55-69

LOFT - офисы в новом БЦ
Продажа оф-ис и ПСЧ в БЦ WIVERDALE. Павловск н/д. От 107 т./м2.
Вместимость 100%. Ашифт! Только 13 компаний по оценкам!
Тел.: (495) 120-00-38

Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/148324457/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Новоулицкая > Раушская набережная

торговая площадь
Москва, район Замоскворечье, Раушская наб., 4/5
Показать на карте
Новоулицкая, 10 мин. пешком

1 499 623 руб. в месяц
45 790 руб. за м² в год

Следить за изменением цены
+7 495 181-31-04 избранное

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 393 м²
Этаж: 1 из 4

О здании
Тип здания: административное здание
Общая площадь: 393 м²

Лот 22024.
Помещение свободного назначения, расположенное в самом центре Москвы на первой линии. Оживленный автомобильный трафик.

Knight Frank - Street retail +7 495 181-31-04
Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН

Просмотров: всего 159, за сегодня 0 платное сегодня, 00:50

<https://www.cian.ru/rent/commercial/160640816/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Третьяковская > Пятницкая улица

офис
Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 18С3
Показать на карте
Третьяковская, 7 мин. пешком

534 994 руб. в месяц
39 386 руб. за м² в год, НДС не включен

Следить за изменением цены
+7 495 666-56-93 избранное

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 163 м²
Этаж: 3 из 4
Планировка: кабинетная
Состояние: офисная отделка

О здании
Класс: В+
Общая площадь: 1 217 м²

Без комиссии. Оперативный поиск! Вашему вниманию предлагается помещение в административном центре Петницкая ул. 18, стр. 3, класс В+ здание расположено по адресу улица Пятницкая 18С3, доступность до ближайшей станции метро Третьяковская составит 2 минуты пешком.
Помещение расположено на 3 этаже, общей площадью 163 кв.м. Номер налоговой 7705.
В помещении стандартная офисная отделка, кабинетная планировка. НДС не включен в ставку.

Коммерческие помещения от Urban Group
От 20 до 480 м. От 1,4 млн р. Экономия до 24% на этапе строительства.
Тел.: (495) 362-55-69

Просмотров: всего 13, за сегодня 2 платное вчера, 00:43

<https://www.cian.ru/rent/commercial/157397981/>

Навигация в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Новокузнецкая > Пятницкая улица

торговая площадь в административном здании на ул. Пятницкая, 1/2с1
Москва, район Замоскворечье, Пятницкая ул., 1/2с1
Показать на карте
Новокузнецкая, 5 мин. пешком

4 000 000 руб. в месяц
38 358 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 660-93-93 **В избранное**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 1 251,4 м²
Этаж: 1 из 3

Административное здание «на ул. Пятницкая, 1/2с1»
Год постройки: 1855
Линия домов: первая
Общая площадь: 2 430 м²
Участок: 0,09 га
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: местное
Отопление: центральное
Система пожаротушения: гидрантная

Простотров: всего 38, за сегодня 0 **Попытайся** сегодня, 10:50

ЦИАН ID 13671

<https://www.cian.ru/rent/commercial/162647085/>

Навигация в Москве > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Москве > ЦАО > Якиманка > метро Боровицкая > улица Серафимовича

торговая площадь
Москва, район Якиманка, ул. Серафимовича, 5/16
Показать на карте
Боровицкая, 7 мин. пешком

1 723 334 руб. в месяц
40 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 495 410-74-87, +7 964 593-38-82 **В избранное**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте
Площадь: 517 м²
Этаж: 1 из 5
Мебель: есть

О здании
Тип здания: жилой дом
Класс: B
Общая площадь: 517 м²

Лот 1971 ПРЯМАЯ АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ Помещение свободного назначения. Требуется ремонт! Ранее был офис.ос-структура. Первая линия на пересечении Большой улицы и Большого Каменного моста. Высота потолков - 3,2м. Отдельный вход. Высокий рекламный потенциал. Вентиляция Естественная. Кондиционирование Сплит системы ; Планировка: кабинетная, Отделка: за выездом арендатора. Этаж 1 - 517 м2. Арендная ставка 40000 руб/м2/год с учетом НДС. Отдельно оплачиваются коммунальные услуги, телефония, интернет.

Простотров: всего 0, за сегодня 0 **Попытайся** сегодня, 15:08

ЦИАН ID 207320

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

Петровская Е.В.



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:

М.П. /Д.Г. Пудан/

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 имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности. | |
| Страховая сумма | Страховая премия |
| 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек). | 44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек). |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы) | 0,044% |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2017 г. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с «02» сентября 2017 г. по «01» сентября 2018 г. |
| Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). | |

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

От имени Страховщика:

Д.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: СП №0621, СИ №0621,
ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621