



ОТЧЕТ №800-2720-6/2014- 0/7/2

об оценке рыночной стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, по состоянию на 28 августа 2017 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР

**МОСКВА
2017 г.**



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

Уважаемый Вадим Андреевич!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №1 от 28 августа 2017 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 28 августа 2017 г. округленно, составляет:

34 297 000

(Тридцать четыре миллиона двести девяносто семь тысяч) рублей.

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

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

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

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

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

Генеральный директор

Слуцкий Д.Е.

29 августа 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	7
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	8
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	14
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	14
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	17
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	18
3.	ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ.....	20
4.	РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ.....	24
4.1.	ПРОДАЖА	24
4.2.	АРЕНДА	27
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	31
6.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	33
7.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	35
8.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	36
9.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	43
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	43
9.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	52
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	55
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	58
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	89
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	93

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Объект	9/12 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Иные участники общей долевой собственности	Нерсесян Гайк Вараздати, доля в праве: 1/12; Нерсесян Тигран Вараздатович, доля в праве: 1/12; Сербиненко Виктория Викторовна, доля в праве: 1/12
Текущее использование объекта	Помещение свободного назначения
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 35 165 027 руб. Доходный подход – 33 428 630 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 9/12 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по состоянию на 28 августа 2017 г., округленно составляет:

34 297 000

(Тридцать четыре миллиона двести девяносто семь тысяч) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №1 от 28 августа 2017 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	9/12 доли права собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	28 августа 2017 г.
Срок проведения оценки	С 28 августа 2017 г. по 29 августа 2017 г.
Дата составления отчета	29 августа 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.Москва ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Страхование оценочной деятельности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 170F0B40R2465 от 14.06.2017 г., сроком действия с 18 июня 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» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждённый приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Сведения о страховании ответственности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 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 N1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N297;
- ФСО N2 Цель оценки и виды стоимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N298;
- ФСО N3 Требования к отчету об оценке, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N299;
- ФСО N7 Оценка недвижимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. N611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, www.appraiser.ru

– Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.

– Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ

– Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

Прочие источники

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

– ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;

– печатные издания, «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки», «Ко-Инвест»;

– данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость»;

– информационные ресурсы сети INTERNET:; www.appraiser.ru, , www.rway.ru, www.realtor.com, www.realty21.com, www.dm-realty.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет сайты.

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/414/2017-7928 от 22.08.2017 г.;

2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.

3. Технический план помещения расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №1 от 28 августа 2017 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

В соответствии с Заявкой №1 от 28 августа 2017 г. задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: 9/12 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1;

Оценке подлежит: право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 28 августа 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 28 августа 2017 г.

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

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

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



Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

Центральный административный округ ¹

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

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

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

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

Районы

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

Район Замоскворечье²

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

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

Площадь района составляет более 4 квадратных километров. На территории Замоскворечья проживает более 50 тысяч человек. Район ограничивается улицами Большая Ордынка, Мытной,

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

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

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

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



Рисунок 2.2. район Замоскворечье

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

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

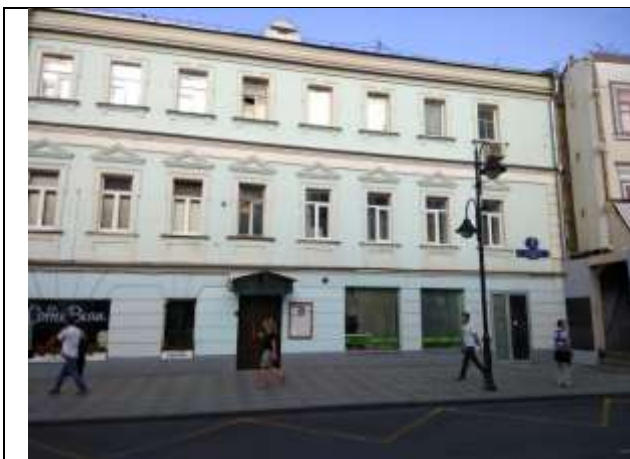
Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1. Описание технических характеристик объекта

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

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА





3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ³

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за I квартал 2017 года. Объем ВВП России за I квартал 2017г. составил в текущих ценах 20090,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2016г. составил 100,5%. Индекс- дефлятор ВВП за I квартал 2017г. по отношению к ценам I квартала 2016г. составил 106,3%. Отраслевая структура ВВП представлена в новой версии Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2). Начиная с I квартала 2017г. данные ВВП и его компонентов публикуются в постоянных ценах 2016г. (ранее в качестве постоянных цен использовались цены 2011г.).

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-мае 2017г. - 101,9%.

Индекс промышленного производства⁴ в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-мае 2017г. - 101,7%.



- Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-мае 2017г. - 102,7%.

- Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в январе- мае 2017г. - 100,9%.

³ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/info/oper-10-2016.pdf

⁴ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

- Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-мае 2017г. - 103,9%.

- Производство напитков. Индекс производства напитков в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,8%, в январе-мае 2017г. - 100,7%.

- Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 86,8%, в январе-мае 2017г. - 79,3%.

- Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-мае 2017г. - 104,7%.

- Производство одежды. Индекс производства одежды в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,5%, в январе-мае 2017г. - 109,2%.

- Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-мае 2017г. - 105,8%.

- Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-мае 2017г. - 103,1%.

- Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-мае 2017г. - 107,4%.

- Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,3%, в январе-мае 2017г. - 90,5%.

- Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-мае 2017г. - 100,0%.

- Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,7%, в январе-мае 2017г. - 107,5%.

- Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,2%, в январе-мае 2017г. - 112,6%.

- Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,0%, в январе-мае 2017г. - 105,0%.

- Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,5%, в январе-мае 2017г. - 102,7%.

- Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-мае 2017г. - 94,4%.

- Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-мае 2017г. - 94,1%.

- Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,6%, в январе-мае 2017г. - 96,3%.

- Производство электрического оборудования. Индекс производства отдельных видов электрического оборудования в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,0%, в январе-мае 2017г. - 106,4%.

- Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-мае 2017г. - 102,6%.

- Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,5%, в январе-мае 2017г. - 113,8%.

- Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 117,9%, в январе-мае 2017г. - 93,9%.

- Производство мебели. Индекс производства мебели в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 122,2%, в январе-мае 2017г. - 107,7%.

- Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,5%, в январе-мае 2017г. - 96,1%.

Основные экономические и социальные показатели

	Май 2017г.	В % к		Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.	Справочно		
		маю 2016г.	апрелю 2017г.		май 2016г. в % к маю 2015г.	апрелю 2016г.	январь-май 2016г. в % к январю-маю 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	20090,9 ¹⁾	100,5 ²⁾			99,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,6	103,3	101,9	100,4	100,9	99,9
Индекс промышленного производства ⁴⁾		105,6	101,2	101,7	101,5	98,1	101,1
Производство сельского хозяйства, млрд.рублей	341,4	100,3	112,1	100,6	103,4	112,7	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	456,7	109,5	101,2	107,0	100,7	101,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	209,5	107,0	102,0	107,4	103,1	103,0	101,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	130,2	96,3	96,6	97,8
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2380,0	100,7	101,8	99,2	94,7	101,1	95,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	705,6	100,0	98,4	100,0	100,7	97,8	99,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	44,2 ⁵⁾	119,9 ⁶⁾	88,3 ⁷⁾	128,8 ⁸⁾	78,7 ⁶⁾	95,6 ⁷⁾	74,5 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	26,1	120,0	83,3	131,8	70,8	93,8	68,0
импорт товаров	18,1	119,6	96,6	124,1	93,6	98,4	87,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2 ⁹⁾	102,3 ²⁾			98,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,1	100,4	104,4	107,3	100,4	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		105,9	99,5	110,4	103,7	101,1	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		99,6	95,2	98,2	94,4	88,4	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	40640 ¹⁰⁾	107,9 ¹⁰⁾	102,0 ¹⁰⁾	107,4 ¹⁰⁾	108,4	102,1	107,5
реальная		103,7 ¹⁰⁾	101,6 ¹⁰⁾	102,9 ¹⁰⁾	101,0	101,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9	91,7	97,4	92,7	100,3	95,2	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	83,5	95,8	85,5	100,5	95,6	105,6
<p>1) Данные за I квартал 2017г. (первая оценка). 2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года. 3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за апрель 2017 года. 6) Апрель 2017г. и апрель 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Апрель 2017г. и апрель 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-апрель 2017г. и январь-апрель 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I квартал 2017 года. 10) Оценка.</p>							

4. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

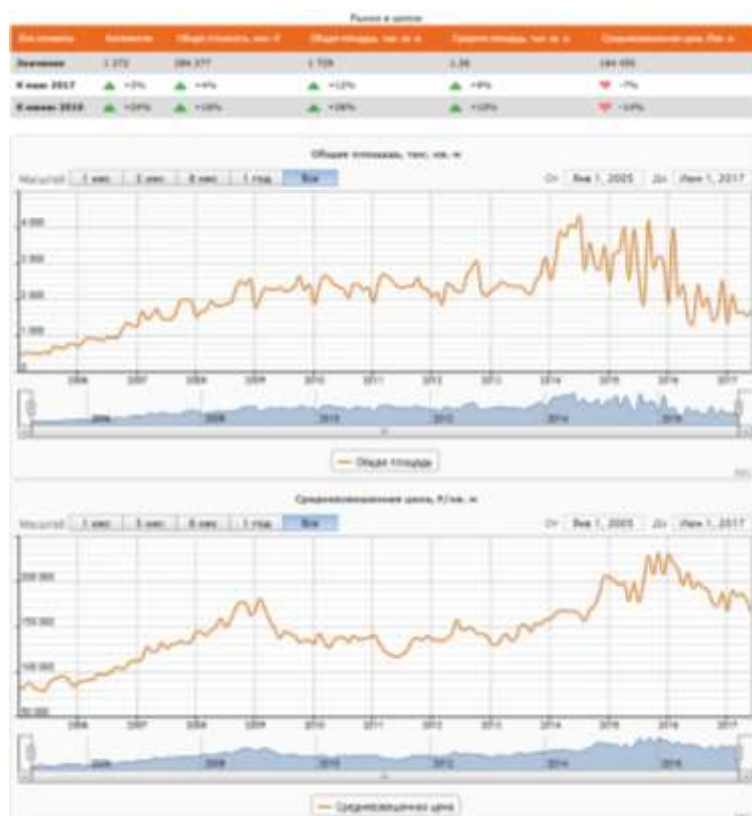
4.1. ПРОДАЖА⁵

В июне 2017 г. на продажу предлагалось 1272 объекта общей площадью 1 729 тыс. кв. м и общей стоимостью 284 млрд. руб., что выше показателя мая на 3% по количеству и на 12% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях уменьшилась на 7% и составила 164 450 руб./кв. м. Курс доллара в июне возрос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте цены снизились на 5%, составив 2 840 \$/кв. м.

Уменьшение и рублевых и долларовых цен продолжает свидетельствовать о том, что негативные тенденции на рынке преобладают.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 62%. Далее идут производственно-складские помещения (20%), помещения свободного назначения (10%) и торговые помещения (8%).



⁵Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-june-2017>

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в июне 2017 г. по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 5%. Всего на рынке экспонировалось 253 объекта общей площадью 141 тыс.кв.м. и общей стоимостью 34,6 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 25 объектов общей площадью 6 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 9%, а по общей площади - на 13%. Цена за месяц снизилась на 15% и составила 924 150 руб./кв.м. Снижение цен произошло, в частности, за счет выхода двух дешевых торговых объектов - на ул.Сретенка (390 кв.м, 294 900 руб./кв.м) и Толмаческом пер. (680 кв.м, 262 500 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 10%, а по общей площади на 6%, составив 228 объектов общей площадью 135 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 2% и составила 213 093 руб./кв. м. При этом по давно экспонируемым объектам цена снизилась на 3%.

Снижение цен в центре за месяц на фоне роста за последние 12 месяцев может свидетельствовать о некоторой коррекции цен. Спрос на помещения в пределах Садового Кольца остается на высоком уровне, в то время как по помещениям за пределами центра спрос постепенно снижается.



Street-retail

В июне экспонировалось 60 объектов общей площадью 18 тыс.кв. м и общей стоимостью 7,6 млрд.руб. По сравнению с маем их количество снизилось на 35%, а общая площадь – снизилась на 25%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству вырос на 11%, а по общей площади – на 16% и составил 10 объектов общей площадью 3 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 1% и составила 1 009 242 руб./кв. м.

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 50 объектов общей площадью 15 тыс. кв. м, снизившись по сравнению с маем на 40% по количеству и на 31% - по общей площади. Средневзвешенная цена по таким помещениям уменьшилась на 3% и составила 277 411 руб./кв. м. Снижение произошло в т.ч. в связи с выходом в июне большого и дешевого объекта на ул. Уржумской (700 кв. м, 158 277 кв. м).



Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в июне 2017 г. вырос на 8% по количеству и на 34% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 754 объекта общей площадью 1026 тыс. кв. м и общей стоимостью 185 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, снизилось на 2%, их общая площадь - на 33%. Объем предложения составил 116 объектов площадью 84 тыс. кв. м. Площадь по объектам в центре снизилась, в частности, из-за окончания экспонирования в мае нескольких крупных офисных объектов на Кадашевской наб. (7682 кв. м), Чистопрудном б-ре (8216 кв. м), Б.Якиманке (11565 кв. м.) и на Озерковской наб. (12500 кв. м). Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 11% и составила 409 934 руб./кв. м, при этом цены по старым объектам снизились на 1%. Снижение цен было обусловлено изменением структуры предложения - окончанием экспонирования большого и дорогого объекта на ул. Б.Якиманка (11 565 кв. м, 702 480 руб./кв. м) и выходом на рынок в июне дешевого объекта на ул. Б.Бронной (4 556 кв. м, 203 679 руб./кв. м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 10% по количеству и на 47% по общей площади и составил 638 объектов общей площадью 942 тыс. кв. м. Значительный рост площади объяснялся выходом в июне крупного объекта на Нахимовском пр-те (27000 кв.м). Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в июне снизилась на 9% и составила 160 084 руб./кв.м. Снижение цен во многом было связано с выходом на рынок ряда больших и дешевых объектов - на Ленинградском пр-те (15 036 кв.м, 66 507 руб./кв.м), Полимерной ул.(20 700 кв.м, 66 070 руб./кв.м), Варшавском ш. (22 000 кв.м, 101 000 руб./кв.м) и Сколковском ш. (27 500 кв.м, 101 000 руб./кв.м).

Несмотря на снижение цен по объектам в центре, в связи с тем, что за год цены, в отличие от помещений за пределами центра, выросли, спрос на помещения в центре в среднесрочной перспективе можно считать более высоким.



4.2. АРЕНДА⁶

В июне 2017 г. в аренду предлагалось 3 538 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 878 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 7%, а по общей площади - на 8%.

Средняя арендная ставка за месяц не изменилась и составила 18 031 руб./кв. м/год. Курс доллара в июне вырос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также выросла на 2% и

⁶Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-june-2015>

составила 311\$/кв.м/год. За год, с июня 2016 года рублевые ставки не изменились, а долларовые снизились на 8%.

Незначительность изменения как объема предложения, так и арендных ставок в июне может объясняться сезонным снижением деловой активности летом.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (11%).



Торговая недвижимость

В июне 2017 г. на рынке экспонировалось 706 объектов общей площадью 210 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов уменьшилось на 4%, а общая площадь – на 11%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 58 объектов общей площадью 15 тыс. кв. м, что выше показателя мая на 12% по количеству и на 17% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 16% и составила 54 271 руб./кв. м/год. Снижение арендной ставки произошло за счет окончания экспонирования в мае ряда таких дорогих объектов как на Сытинский пер. (81 кв.м, 103 700 руб./кв.м/год), Богословский пер. (124 кв.м, 110 000 руб./кв.м/год), ул.Арбат (200 кв.м, 117 000 руб./кв.м/год), ул.Б.Никитская (137 кв.м, 122 182 руб./кв.м/год) и Б.Бронная ул. (154 кв.м, 124 433 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в июне 2017 г. снизилось на 5%, а их общая площадь – на 12%. Объем предложения составил 648 объектов общей площадью 196 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц выросла на 2% и составила 28 968 руб./кв.м/год, при этом доля помещений, сдаваемых по ставкам выше 30 000 руб./кв.м/год, выросла с 31 до 33%.



Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в июне 2017 г. по количеству и по общей площади снизился на 8%. Всего экспонировалось 259 объектов площадью 65 тыс. кв. м, из них 20 объектов предлагалось в центре и 239 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 5%, а по общей площади вырос на 37%. Средняя ставка аренды снизилась на 22% и составила 63 889 руб./кв. м/год, что произошло, в частности, за счет ухода с рынка ряда дорогих объектов: Козихинский пер. (100 кв.м, 95 800 руб./кв.м), Сытинский пер. (81 кв.м, 103 700 руб./кв.м/год), ул. Арбат (200 кв.м, 117 000 руб./кв.м/год), ул.Б.Никитская (137 кв.м, 122 182 руб./кв.м/год), ул.Б.Бронная (154 кв.м, 124 433 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 10%. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 33 528 руб./кв.м/год,.



Офисная недвижимость

В июне 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 13%, а по общей площади на 19% и составил 2 151 объект общей площадью 972 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 19%, а их общая площадь – на 25%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 24 980 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству вырос на 12%, а по общей площади – на 19%. Средняя ставка выросла на 2% и составила 16 024 руб./кв.м/год, при этом доля помещений, сдаваемых по ставкам выше 15 000 руб./кв.м/год, выросла с 43 до 45%.

Незначительность снижения ставок по офисной недвижимости как в центре, так и за его пределами свидетельствует о снижении деловой активности.



5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

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

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход к оценке – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении

которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

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

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

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

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – август 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		август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
Источник информации		ID:500675 +7 985 425-41-67	ID:2745112 +7 985 226-86-85	ILM Advisors +7 495 637-82-61	Карина Халевина Сидоров и Партнеры +7 925 894-64-37 , +7 915 329-71-83
Адрес интернет страницы		https://www.cian.ru/sale/commercial/162359130/	https://www.cian.ru/sale/commercial/152963790/	https://www.cian.ru/sale/commercial/162622890/	https://www.cian.ru/sale/commercial/159284099/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, Пятницкая ул., 54С1	Москва, ул. Большая Полянка, 4/10	Москва, ул. Большая Полянка, 7/10С1	Москва, ул. Серафимовича, 5/16
Этаж расположения	1 этаж 179,7 кв.м., подвал 52,2 кв.м.	1	1-го этажа 167 кв. м, подвала 156 кв м	на 1-ом этаже 15,1 кв.м., остальное в подвале 128,6 кв.м.	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.	231,9	214,4	323,5	143,7	517,7
Стоимость долларов США, (на дату оценки 1 доллар США равен 59,1476 руб.)				608 898	
Стоимость, руб.		57 892 000	97 000 000	36 014 855	100 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		270 018,66	299 845,44	250 625,30	193 162,06

Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		270 018,66	299 845,44	250 625,30	193 162,06
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		270 018,66	299 845,44	250 625,30	193 162,06
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		270 018,66	299 845,44	250 625,30	193 162,06
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		270 018,66	299 845,44	250 625,30	193 162,06
Поправка на торг, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		242 476,76	269 261,21	225 061,52	173 459,53
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		242 476,76	269 261,21	225 061,52	173 459,53
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		242 476,76	269 261,21	225 061,52	173 459,53
Поправка на этажность, %		-6,5%	8,7%	26,2%	-6,5%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		226 715,77	292 686,94	284 027,64	162 184,66
Поправка на площадь объекта, %		-0,9%	4,1%	-5,6%	10,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 675,33	304 687,10	268 122,09	178 727,50
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 675,33	304 687,10	268 122,09	178 727,50
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 675,33	304 687,10	268 122,09	178 727,50
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		224 675,33	304 687,10	268 122,09	178 727,50
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		-21%	-21%	-21%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		177 493,51	240 702,81	211 816,45	178 727,50
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		202 185			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного составляет 202 185 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 – август 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 Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 9.1.1.: скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,2%.

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 метро, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Этаж расположения

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

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 50: 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	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2016 (издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.)

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

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

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

K – корректировка на вид использования;

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

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

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

Таблица 8.3. Расчет корректировки на этаж расположения.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	231,9	214,0	323,0	143,7	517,0
Подвал	52,2	0,0	156,0	128,6	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	179,7	214,0	167,0	15,1	517,0
2 этаж и выше	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен					
подвал / 1 этаж	0,71				
цоколь / 1 этаж	0,82				
2 этаж и выше / 1 этаж	0,87				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,935	1,000	0,860	0,740	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-6,5%	8,7%	26,2%	-6,5%

Корректировка на площадь

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 справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: корректировка на масштаб для активного рынка торгово-офисной недвижимости 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	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2016 (издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.)

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,7653 * (\text{Площадь объекта})^{-0,121}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 8.5. Расчет корректировки на площадь.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	231,90	214,40	323,50	143,70	517,70
Коэффициент на площадь	0,91	0,92	0,88	0,97	0,83
Корректировка на площадь, %		-0,9%	4,1%	-5,6%	10,2%

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 – Без отделки. Состояние объектов-аналогов №1, №2 и №3 классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно к ним необходимо применить корректировку.

Корректировки применены согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» и составляет -21%.

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

46 886 702

(Сорок шесть миллионов восемьсот восемьдесят шесть тысяч семьсот два) рубля

Объектом оценки является 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда рыночная стоимость объекта оценки составит $46\,886\,702 / 12 \times 9 = 35\,165\,027$

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

35 165 027

(Тридцать пять миллионов сто шестьдесят пять тысяч двадцать семь) рублей

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

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

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в август 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		август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.	август 2017 г.
Источник информации		Knight Frank - Street retail +7 495 181-31-04	SOHO Estate +7 495 660-93-93	SOHO Estate +7 495 660-93-93	ID:18480 +7 968 886-26-16, +7 903 119-53-62
Адрес интернет страницы		https://www.cian.ru/realestate/commercial/148324457/	https://www.cian.ru/realestate/commercial/158079064/	https://www.cian.ru/realestate/commercial/157397981/	https://www.cian.ru/realestate/commercial/159652379/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, Раушская наб., 4/5	Москва, Пятницкая ул., 11/23	Москва, Пятницкая ул., 1/2С1	Москва, Пятницкая ул., 9/28С1
Этаж расположения	1 этаж 179,7 кв.м., подвал 52,2 кв.м.	1	1 этаж - 166 кв.м, 2 этаж 340 кв.м.	1-ый этаж - 511 кв.м. , 2-ой этаж - 336 кв.м. , подвал - 308 кв.м .	2
Арендные площади, кв.м.	231,9	393,0	506,0	1 251,4	130,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		45 790,00	49 803,00	38 358,00	36 000,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		45 790,00	49 803,00	38 358,00	36 000,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		45 790,00	49 803,00	38 358,00	36 000,00
Поправка на торг, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 943,64	45 619,55	35 135,93	32 976,00
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 943,64	45 619,55	35 135,93	32 976,00
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 943,64	45 619,55	35 135,93	32 976,00
Поправка на этаж расположения, %		-6,3%	3,4%	5,9%	9,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 300,05	47 182,82	37 215,90	35 927,46
Поправка на площадь объекта, %		6,6%	9,9%	22,6%	-6,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 893,85	51 853,92	45 626,69	33 484,39
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 893,85	51 853,92	45 626,69	33 484,39
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 893,85	51 853,92	45 626,69	33 484,39
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		41 893,85	51 853,92	45 626,69	33 484,39

Поправка на состояние и отделку		-22,0%	-22,0%	-22,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		32 677,20	40 446,06	35 588,82	33 484,39
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		35 549			

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 – август 2017 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

По мнению Исполнителя, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 9.1.1.: 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 минут пешком от метро, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Этаж расположения

Объект оценки расположен частично на 1 этаже (78%), частично в подвале (22%). Для расчета стоимости объекта оценки, необходимо рассчитать базовую стоимость 1 кв.м. на 1 этаже, затем применить поправочный коэффициент на этаж расположения для офисно-торговых объектов.

Рассчитывается базовая стоимость 1 кв.м. расположенного на 1 этаже.

Все Объекты-аналоги расположены выше 1 этажа, следовательно, к ним применяется повышающая корректировка в размере 16%.

Корректировки применены согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 51: матрицы коэффициентов.

Таблица 9.2. Матрица коэффициентов на этаж расположения (аренда)

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2016 (издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.)

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.	231,9	393,0	506,0	1 155,0	130,0
Подвал	52,2	0,0	0,0	308,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	179,7	393,0	166,0	511,0	0,0
2 этаж и выше	0,0	0,0	340,0	336,0	130,0
Соотношения удельных цен					
подвал / 1 этаж	0,72				
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	0,937	1,000	0,906	0,885	0,860
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-6,3%	3,4%	5,9%	9,0%

Площадь объекта

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

Согласно справочнику оценки недвижимости, Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода: корректировка на масштаб для активного рынка торгово-офисной недвижимости представлена в таблице ниже

Таблица 9.4. Матрица коэффициентов на площадь объекта (аренда)

Площадь, кв.м.		Цена							
		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород 2016 (издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А.)

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,7653 * (\text{Площадь объекта})^{-0,121}$

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	231,90	393,00	506,00	1 251,40	130,00
Коэффициент на площадь	0,91	0,86	0,83	0,74	0,98
Корректировка на площадь, %		6,6%	9,9%	22,6%	-6,8%

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 – Без отделки. Состояние объектов-аналогов №1, №2 и №3 классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно к ним необходимо применить корректировку.

Корректировки применены согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» и составляет -22%.

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **35 549 рублей в год за 1 кв.м.**

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

$$\text{ПВД} = 35\,549 \times 231,9 = 8\,243\,813,10 \text{ руб.}$$

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 данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 68:

- Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 12,3%.

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:

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

K_p - 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:

$$\text{ДВД} = 8\,243\,813,10 \times (1 - 12,3\%) = 7\,229\,824,09 \text{ руб.}$$

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 данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 68:

Значение процента операционных расходов для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 17,9% от потенциального валового дохода.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 8 243 813,10 руб., операционные расходы составят: $8\,243\,813,10 / 100 \times 17,9 = 1\,475\,642,54$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.5.

Таблица 9.6. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Объект оценки
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	35 549
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	231,9
Общий потенциальный валовый доход, руб.	8 243 813,10
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,3%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,3%
Действительный валовый доход, руб.	7 229 824,09
Операционные расходы, руб.	1 475 642,54
Чистый операционный доход, руб.	5 754 181,55

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **5 754 181,55 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:

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

$R_{\text{бр}}$ — В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет, которая, на дату оценки составляет 9,03%;

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

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

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

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

где:

$T_{\text{эксп}}$ — 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 1,51%;

$R_{\text{им}}$ — премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с управлением инвестициями при вложениях в недвижимость. $R_{\text{им}}$ 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 0,37%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.7.

Таблица 9.7. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	9,03%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,51%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	12,54%
Норма возврата инвестиций	0,37%
Коэффициент капитализации	12,91%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **12,91%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$\text{Сед. об.} = 5\,754\,181,55 / 12,91\% = 44\,571\,507 \text{ руб.}$$

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

44 571 507

(Сорок четыре миллиона пятьсот семьдесят одна тысяча пятьсот семь) рублей

Объектом оценки является 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда рыночная стоимость объекта оценки составит: $44\,571\,507 / 12 \times 9 = 33\,428\,630$

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

33 428 630

(Тридцать три миллиона четыреста двадцать восемь тысяч шестьсот тридцать) рублей

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

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

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	35 165 027
3	Доходный подход	33 428 630

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	35 165 027	0,5	17 582 514
Результат, полученный в рамках доходного подхода	33 428 630	0,5	16 714 315
Согласованное значение рыночной стоимости			34 296 829


Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по состоянию на 28 августа 2017 г., округленно составляет:

34 297 000

(Тридцать четыре миллиона двести девяносто семь тысяч) рублей.

Оценщик

 / Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Раздел 1

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

Выявлен в Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 21.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 21.08.2017 г., сообщаем, что согласно заявлению Единого государственного реестра недвижимости

Лист № _____	Рядовая _____	Всего листов раздела: 1	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
22.08.2017	№ 77/006/414/2017-7928		77/06/003012-5668	
Кадастровый номер				
Номер кадастрового квартала: 77/01/0002018				
Дата прекращения кадастрового номера: 21.12.2016				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: 15061_362/21				
Адрес: 115035 Москва, ул.Пятницкая, д.5, строен 1				
Площадь, кв.м.: 231,9				
Назначение: Нежилое помещение				
Благоустройство: Нежилое помещение				
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Подвал № 0, Этаж № 1				
Вид жилого помещения: данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость (руб.): 4447619,38				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 77/01/0002018/1034				
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилому помещению нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют				
Статус здания об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "журнальное, ровное учреждение"				
Объемы этажей: Подвал, помещение III - комнаты с 1 по 6; этаж 1, помещения IV - комнаты с 1 по 12.				
Получен выписку: Град.Оккуп.Восточный				
ИНН/КПП: _____				
Подпись: _____				
Печать: _____				

Рис. 02

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

Помещение		
Лист № 22.08.2017	Регистр № 77/00/014/2017-7928	Всего листов (листьев, 2)
Кадастровый номер	77:06:0003012:5068	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Пересев Г. Вик. Владимир	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общая долевая собственность, № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12	
3. Документ-основание:	3.1 Решение не зарегистрировано	
4. Содержание прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2 Пересев Титан Владимир	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2 Общая долевая собственность, № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12	
3. Документ-основание:	3.2 Решение не зарегистрировано	
4. Содержание прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
ИНЖЕНЕР	Пустыня Л. Б.	подпись (полн.)



Помещение	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
Раздел № 22.00.2017 № 77/100/41/4/2017-7928	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	77:06:0003012:5668
1. Правообладатель (правообладатели):	Высшая инвестиционная публ. - закрытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Риэлти" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Объект Менеджмент" далее о котором упоминаются на остатках данных лицевых счетов владельцев инвестиционных публ. в реестре владельцев инвестиционных публ. и счетов депо владельца инвестиционных публ.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Общая доля в собственности, № 77-77-12/03/9/2010-260 от 09.02.2011, доля в праве 9/12
3. Документ-основание:	3.3. Сведения не предоставляются
4. Описание права и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление: ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ: Москва, ул. Пятницкая, д.5, стр.1, усл. № 1596/1, НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь: 219,9 кв. м 09.02.2011
дата государственной регистрации:	77-77-12/03/9/2010-260
номер государственной регистрации:	с 19.08.2010 по 30.06.2015
срок, на который установлено обременение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Менеджмент", ИНН: 7744002606
4.3.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права и обременение объекта недвижимости:	Права доверительного управления: Закрытый инвестиционным фондом недвижимости "Москва-Риэлти" от 19.08.2010; колесения и допосения в правах от 23.11.2010;
основание государственной регистрации:	Заявка на приобретение инвестиционных публ. №8527790000010 от 13.12.2010; Выписка из реестра инвестиционных публ. №12-08/32840 от 22.12.2010; Акт приема-передачи недвижимых публ. от 02.02.2011
1. Правообладатель (правообладатели):	4.4. Сербинкина Валентина Владимировна
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Общая доля в собственности, № 77-77/011-77/011/24/72016-212/1 от 25.10.2016, доля в праве 1/12
3. Документ-основание:	2.4. Сведения не предоставляются
4. Описание права и обременение объекта недвижимости:	как зарегистрировано
5. Сведения о решении органов обременения объекта недвижимости:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона солидарно третьему лицу, органу:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР	Душина Л.Б.



Родился:

Вышел из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и этатных (корректируемых) признаках на объект недвижимости
План расположенного помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение

Лист № _____ Родила _____ Всего листов выкладки _____
 22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928 _____ Всего родило: _____
 Кадастровый номер: _____ 77:06:0003012:5668 _____

Номер этажа (этажей): Полная № 0 :

Масштаб 1: _____ 100 _____

ПЕЧАТЬ _____ (полное наименование документа)

Пучков Д. Б. _____ (подпись, фамилия)

Раздел 5

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




Помещение	
Лист № _____	Раздел № _____
22.08.2017 № 77/10/014/2017-7928	Всего листов раздела: _____
Кадастровый номер: _____	Всего листов выписки: _____
	77:06:00803012:5668

Номер этажа (этажей): Полная № 0 :

	388
Москваб 1.	Пушова Л. Б.
Инженер	

Решение

Внесено в Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, местоположения, местоположения на этаже (этажи)

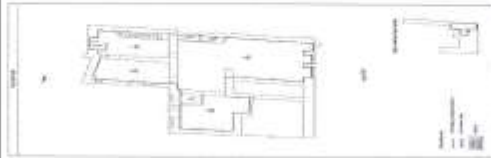
Назначение			
Лист №	Решения	Всего листов раздела 2	Всего листов плана
22.08.2017 №	77/1106-414/2017-79/28		
Кодовый номер:	77-06-0003012:5668		
Номер этажа (этажи), Этаж № 1 :			
			
Масштаб 1:	100		
ПОКРЕП	Подпись: 		
	Печать: 		

Лист 5

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

Помещение: _____
 Лист №: Редизайн
 22.08.2017 № 77/008/41-4/2017-7928
 Кадастровый номер: _____
 Всего жилых помещений: _____
 Всего машино-мест: _____
 77-06-0003012-5668

Номер этажа (этажи): Этаж № 1 :



Масштаб 1: 443

Исполнен: _____
 Подпись: _____
 Печать: _____



УТВЕРЖДЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(форма утверждения формы регистрации права)

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

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Примечание			
Лист № Реданга Д	Вместе листов выдана Д:	Вместе листов	Вместе листов выданы
12.07.2017			
Кадастровый номер:	77-06-003012-5668		
Номер кадастрового квартала:	77-01-002018		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 15061, Инвентарный номер: 36221		
Адрес:	115035 Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стрен 1		
Площадь, м ² :	231,9		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Нежилое помещение		
Вид жилого помещения:	Помещ. № 4, Этаж № 1		
Кадастровая стоимость (руб.):	4217470,90		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах квартала расположены объект недвижимости:	77-01-002018-1034		
Вид разрешенного использования:	далее отсутствует		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилищам государственного жилищного фонда социального использования или жилищного фонда коммерческого использования:	далее отсутствует		
Степень записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости		
Особые отметки:	далее, выданные III - выданы с I по 6; этаж I, помещение IV - помещение I по 12		
Получатель выписки:	Иванов Г.И. Иванов		
Получатель выписки:	Иванов О.И.		



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

Сведения о зарегистрированных правах

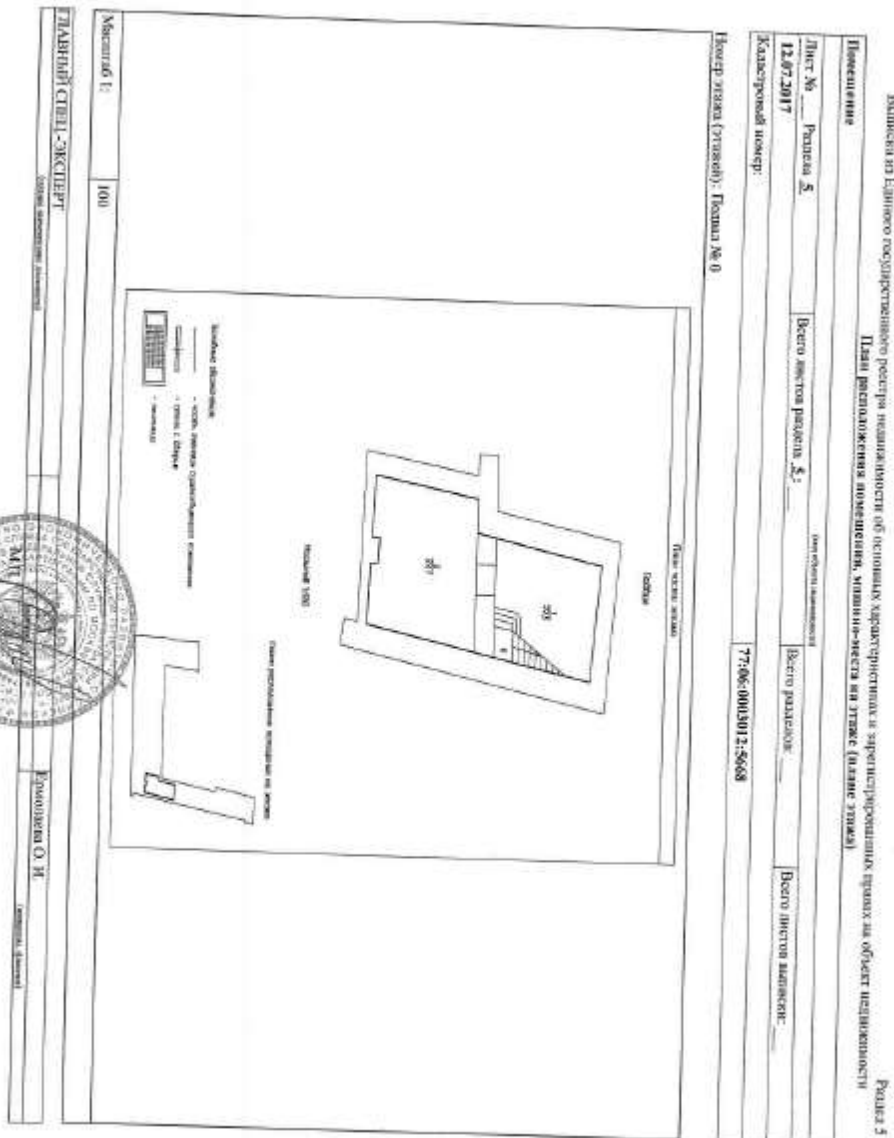
Листы 2

Истор. №	Решения 2	Всего листов решения 2	Очередность номеров	Всего листов	Всего листов выписки
12.07.2017					
Кадстровый номер:	77:06:0083012:5668				
1. Правообладатель (правообладатели):	Ивановы Гали Викторовы, дата рождения: 18.06.1977, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 067-889-016-98, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 03 № 465213, выдан 06.07.2002 РОВД "СТРОИТЕНО" г.МОСКВА				
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Объект долевой собственности № 77-77/12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12 не зарегистрировано				
3. Договор(ы)-основание:	3.1. Служебный договор № 129/08/311				
4. Организация, права и оформление объекта недвижимости:	1.2. Невостан Юрий Викторович				
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Закрытое акционерное общество с ограниченной ответственностью "Мотор-Рейли" под "Фирма Моторленд"				
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Сергеевско Владимир Владимирович				
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Сергеевско Владимир Владимирович				
5. Решение о публичном решении об ипотеке объекта недвижимости для государственной регистрации и нотариальной сделки:	данное отсутствует				
6. Решение об осуществлении государственной регистрации права без предоставления в службу кадастровой информации:	данное отсутствует				

ДАННЫЕ СЛЕД. СТРАНИЦЫ

Ерошкина О. И.





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

Цели: расположения помещения, земельного участка на этаже (общие этажи)

Район 5

Лист №	Район 5	Всего листов в листе 5:	Всего листов	Всего листов в листе
12.07.2017				

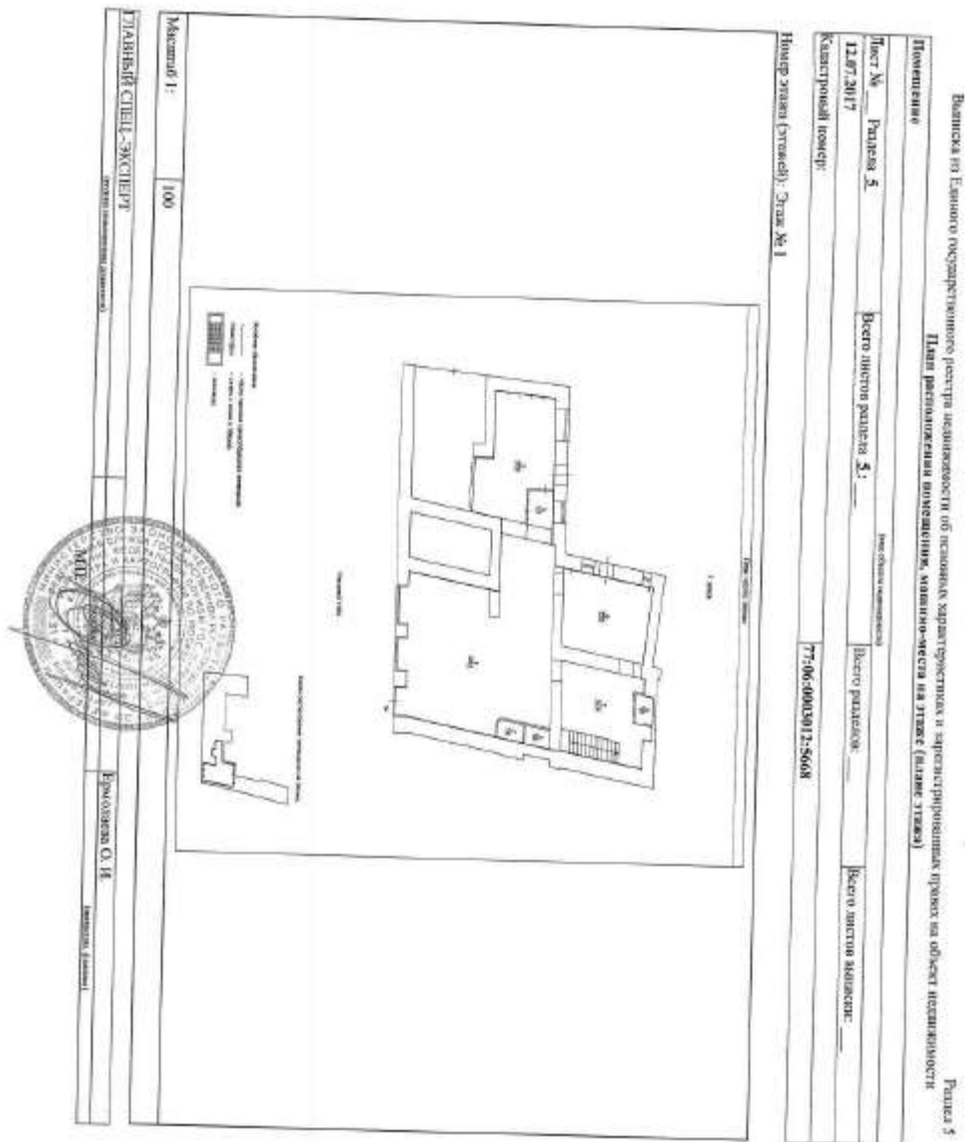
Кадастровый номер: 77:06:0090101:5668

Номер этажа (этажи): Котла № 0

Масштаб 1: 388

Эксперт: Ермоленко О. И.

МАСШТАБ 1:388



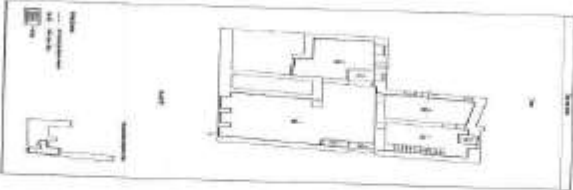
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План зарегистрированного помещения, инвентарный лист на этаже (планы этажа)

Этаж 5

Помещение	Помещение № 5		
Лист №	Этажа 5	Всего листов этажа 5:	Всего листов выписки:
12.07.2017			
Кадастровый номер:	77:06:003012:5668		
Номер этажа (этажей): Этаж № 1			


(Или другое наименование)



Масштаб: 1:443

ДАВЫДОВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ

Эксперт О. И.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа государственной власти)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Листов 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1	Район Л	Всего листов раздела 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.07.2017				
Кадастровый номер:	77:50:00803012:5668			
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002018			
Дата прекращения кадастрового номера:	21.12.2016			
Ранее присвоенный государственной учетной номер:	Учетный номер: 15061, Инвентарный номер: 362/21			
Адрес:	115095 Москва, ул. Пятницкая, д. 5, строил. 1			
Площадь, кв. м:	231,9			
Назначение:	Нежилое помещение			
Назначение:	Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Полная № 4, Этаж № 1			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.):	4217470,00			
Кадастровый номер вилы объектов недвижимости, в адресных вопросах расположен объект недвижимости:	77:01:0002018:1034			
Вид зарегистрированного владения:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, в жилищном помещении указанного вида специального жилищного фонда или иного вида жилищного фонда:	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости выдают статус "индивидуальное учреждение"			
Сведения об объекте:	Здание, помещение III - юниты с I по 6, этаж I, помещение IV, 4500000 с I по 12			
Получатель выписки:	Сергей Сергеевич Владимирович			
ДЛЯ ВНЕШНЕГО СВИДЕТЕЛЬСТВА	Ермилова О. И.			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровых и зарегистрированных прав на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Лист № 2 Ракета 2	Всего листов Raketa 2 :	Листов Raketa	Всего листов выписки
12.07.2017	77:06:0013012:5668		
Кадастровый номер:	77:06:0013012:5668		
(код объекта недвижимости)			
1. Правообладатель (правообладатели):	Субъекты Федерации Владимирова, дата рождения: 12.04.1968, место рождения: г.ор. Москва, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 007-189-289 61, паспорт гражданина РФ: 50 13 № 097088, выдан 13.05.2013 Отделом УФМС России по Владимирской области в Советском районе, код подразделения: 540-010		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обычная долевая собственность, № 77:77/011-77/011/2016-21/21 от 23.10.2016, доля в праве 1/2		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Существо о праве собственности от 15.02.2016, удостоверение копиров: МАТВЕЕВА ГАРЬБИНА СТАНИСЛАВОВНА 15.02.2016, регистрационный номер 1-576; Существо о праве на долю по завещанию от 15.02.2016, выдан нотариус МАТВЕЕВА ЭЛЕНА СТАНИСЛАВОВНА 15.02.2016, регистрационный номер 1-577		
4. Ураченное или оспариваемое обстоятельство:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Неросши Галик Варадиш		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Неросши Тейган Варадишович		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Закрытого типа инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ритм" и/или "А. Армагос" Область с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Акселерейт"		
5. Решение о передаче прав собственности на объект недвижимости:	данные отсутствуют		
6. Сведения об обеспечении государственной регистрации прав (без ареста) в силу закона состава предметов залога, ипотеки:	данные отсутствуют		
<p>ДЛЯ ВНЕШНЕГО СПЕЦИАЛИСТА</p> <p style="text-align: right;">Земцова О. И.</p>			



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

Район 5
 План размещения помещений, минимальная высота этажа (далее - этаж)

Помещение

Историческая информация

План № Район 5 Всего листов плана 5; Всего разделов; Всего листов вкладки;

12.07.2017

Кадастровый номер: 77:06:0012012:5668

Новый этаж (этажи): Плани № 0

Масштаб: 1:100

ПЛАНИРОВОЧНЫЙ ЭКСПЛИКАЦИОННЫЙ ПЛАН

Система координат: Система координат помещений по этажу

Этаж 5

Эксперт: [Signature]

М.П. [Stamp]

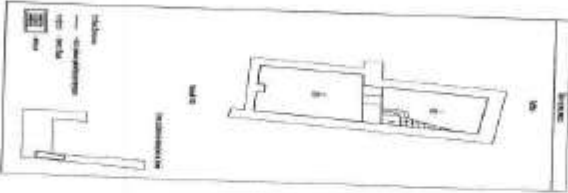
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Часть 2
 План расположения помещений, минимальных мест на этаже (далее - этаж)

Помещение

Этаж № Результат 5 Всего листов раздела 5 Всего разделов Всего листов с/п/кв:
 (Кадастровый номер) 77:06:0002012:5668


Номер этажа (этажей): Домов № 0

Масштаб: 1:388



Этажи:

ДАННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ Ирматов О. И.
 (подпись специалиста)



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

Рядок 5
Плани (расположения помещений, машино-мест на этаже (плано-этаж))

Плани №	Рисунки	№	Всего листов раздела	№	Всего листов	Всего листов машино-мест
12.07.2017	5					
Кодировка по плану						
Номер этажа (этажей): Этаж № 1			77:06:0010301:5668			

Масштаб 1: 100

ЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЭКСПЕДИТ

М.П. [Печать]

Эксперт О.И.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Лист 5

План нежилого помещения для оценки, наивно-места на этаже (планы этажа)

Идентификационный номер	Идентификационный номер	Идентификационный номер
Лист № 5	Лист № 5	Лист № 5
12.07.2017	12.07.2017	12.07.2017
Кодированный номер	Кодированный номер	Кодированный номер
77-06/003/2017-5668	77-06/003/2017-5668	77-06/003/2017-5668

Номер этажа (этажи): Этаж № 1

Масштаб: 1:443

ДАВЫДОВ СЕРГЕЙ ЭВГЕНЬЕВИЧ

М.П. ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ КОМПЕТЕНТНО-ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ «ОБИКС»

М.П. ОБЩЕСТВЕННО-ПРАВОВОЙ КОМПЕТЕНТНО-ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ «ОБИКС»

Григорьев С. И.

Заведующий

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(далее - Управление)

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		Экспертное заключение	
Лист №	Рисунки	Всего разделов	Всего листов выписки
12.07.2017	Листов выписки: 1		
Кадастровый номер:		77-06-0003012-5668	
Номер кадастрового штриха:		77-01-0002018	
Дата правления кадастрового номера:		21.12.2016	
Рыночная стоимость государственной учётной поправки:		Учётный номер: 15061, Инвентарный номер: 362721	
Адрес:		115035 Москва, ул. Пятницкая, д. 5, строен 1	
Площадь, кв.м:		231,9	
Назначение:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, наименование:		Почтовый ящик № 1	
Вид жилого помещения:		домовое имущество	
Кадастровая стоимость (руб.):		4217470,90	
Кадастровый номер залога объекта недвижимости, в пределах которого расположено объект недвижимости:		77-01-0002018-1034	
Вид разрешённого использования:		назначение отсутствует	
Сведения об отношении жилого помещения к определённому виду жилищных помещений специального жилищного фонда, к жилищным помещениям жилищного фонда государственного жилищного фонда или жилищного фонда муниципального жилищного фонда:		назначение отсутствует	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утратившие"	
Особые отметки:		подпись, прохождение III - подпункт с 1 по 6; этаж I, помещение IV - подпункт с 1 по 12.	
Подучетная выписка:		записи о праве собственности на объект недвижимости "Москва-Риверс/Дом-на-Пятницкой/Общество с ограниченной ответственностью "Экспертное заключение "Фонд Менеджмент"	
УТВЕРЖАЮЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ		Романова О. Н.	



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

Помещение		№ объекта недвижимости	
Лист №	Рисунка 2	Всего листов рисунка 2:	Всего листов плана:
12.07.2017			
Кодификационный номер:		77:06-0010912-5668	
1. Правообладатель (правообладатели):			
		Зарятого паяного инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Рител" под управлением СФРБ России с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фонд Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:			
		2.1. Объект является объектом недвижимости № 77-77-12/039/2010-260 от 09.02.2011, доли и праве 9/12	
3. Документ-основание:			
		Принята доверительного управления Зарятого паяного инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Рител" от 19.08.2010, извлечения и допущения в правах от 23.11.2010;	
		3.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев №052779900010 от 13.12.2010;	
		Выписка из реестра недвижимости фонда №12-08/32840 от 22.12.2010;	
		Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.02.2011	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЕ г.Москва, ул.Пятницкая, д.5, строение 219, 9 кв.м	
дата государственной регистрации:		09.02.2011	
номер государственной регистрации:		77-77-12/039/2010-260	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 19.08.2010 по 30.06.2015	
4.1.1. Обременение объекта недвижимости:		Обременение с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фонд Менеджмент", ИНН: 7744002506	
основание государственной регистрации:			
1. Правообладатель (правообладатели):		Правка оперативного управления Зарятого паяного инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Рител" от 19.08.2010, извлечения и допущения в правах от 23.11.2010;	
1.1. Правообладатель (правообладатели):		Выписка из реестра недвижимости фонда №052779900010 от 13.12.2010;	
		Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.02.2011	
1.2. Нерезиденты Г-нн Винограды			
1.3. Нерезиденты Г-нн Винограды			
1.4. Сербиничева Валентина Владимировна			
5. Сведения о выданных решениях об оценке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без государственного кадастрового учета и/или государственного кадастрового учета:			
		данные отсутствуют	
ДАННЫЕ СПЕЦ-ЭКСПЕРТА			
		Эксперт: О. И. [подпись]	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Раздел 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (далее - этаж)

Помещение	(Информация отсутствует)		
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
12.07.2017			Всего листов в листе:
Квартальный номер:	77-06-0012012-5668		
Номер этажа (этажей):	Этаж № 0		

Масштаб: 1:100

План этажа №0


Подъезд

Площадь 1 кв.м.

Классификация помещений по СПДС

Условные обозначения:
- стены, перегородки, оконные проемы
- двери
- лестница
- другие

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТА
Ермолова О.И.



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

Цели размещения помещения: минимизация налогов на этапе (этапе этапов)

Решение 5

Помещение	№ 5		
Лист №	Высота 5	Всего листов в листе	Всего листов в листе
Квартальный номер:	12.07.2017	Всего листов в листе	Всего листов в листе
Номер этажа (этажей):	Листа № 0	77:06-0003011:5068	

Масштаб: 1:388

Экспертное заключение

Эксперт: **Ерохова О.И.**
 (подпись)
 (подпись)

М.П. **ООО «ОБИКС»**
 (подпись)

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

Родит 5
 План реконструкции многоквартирного здания (далее - этаж)

Помещение

Лист № 12.07.2017 Район 5

Всего листов раздела 5.1

Всего разделов

Всего листов недвижимости

Кодированный номер: 77:06:0010012:5668

Этаж (этажи): Этаж № 1

Масштаб: 1:100

ПЛАНИРОВАНИЕ

Генеральный директор ООО "ОБИКС" [подпись]

М.П. ООО "ОБИКС"

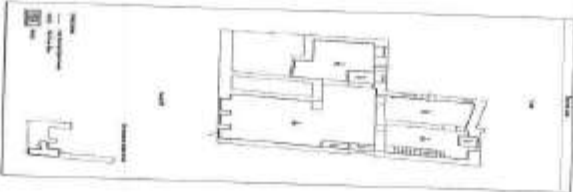
Генеральный директор ООО "ОБИКС" [подпись]

М.П. ООО "ОБИКС"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Этажа 5
План расположенного помещения, нежилого места на этаже (главн. этаж)

Помещение	Муниципальное образование		
Лист № 1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 1
12.07.2017			Всего листов выписки: 1
Кадастровый номер:	77:06:0010112:5668		
Номер этажа (этажей):	Этаж № 1		

Масштаб: 1:443



ТОВАРИЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"МАК" (ИНН 77-06-0010112)

Ерошкин О. И.
Исполн. (подпись)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

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

(полное наименование органа государственной власти)

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Листка 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист № 1	Раздел 1	Всего листов выписки: 1	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
12.07.2017			Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости	Имя объекта недвижимости
Кадастровый номер:		77:06:009012:5668			
Номер кадастрового участка:		77:01:00902018			
Дата проведения кадастрового номера:		21.12.2016			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Учетный номер: 1506 Г, регистрационный номер: 362/21			
Адрес:		115035 Москва, ул. Пятницкая, д. 5, строение 1			
Площадь, кв. м:		231,9			
Назначение:		Нежилое помещение			
Наименование:		Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, многоэтажное:		Помещение № 0, Этаж № 1			
Вид жилого помещения:		домашнее отсутствие			
Кадастровая стоимость (руб.):		4217470,00			
Кадастровый номер вклада объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:		77:01:00902018:1034			
Вид разрешенного использования:		домашнее отсутствие			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенной виду жилищного помещения специального назначения жилищного фонда, к которому относятся указанные доли недвижимого имущества и/или помещений для жилищного использования:		домашнее отсутствие			
Статус залогов об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Общие сведения:		История, помещение III - комната с 1 по 6; этаж I, помещение IV - комната с 1 по 12			
Получатель выписки:		Наресов Александр Владимирович			
ДЛЯ ВНЕШНЕГО СЛУЖЕБНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ		Ермошанова О. Н.			



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

Сведения о зарегистрированных правах

Листов 2

Лист № Решен 2	Всего листов раздела 1:	Имя, фамилия и наименование	
12.07.2017		Всего разделов:	Всего листов выписки:
Катастрофический номер:		77-06-0003012-5668	

1. Правообладатель (правообладатели):	Иванов Игорь Владимирович, дата рождения: 08.02.1984, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 128-900-042 97, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 45 06 № 701196, выдан 11.08.2004 ПВД СВД МВД МВД ЗОЗНЕРО ГОР. МОСКВЫ
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Объект должен обладать собственностью № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Очередной документ • 129009331
4. Обременение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Иеремин Гайл Викратович
1. Правообладатель (правообладатели):	1.3. Юридическое лицо или юридическое лицо иностранного происхождения "Мобель-Регистр" паф "Фрэнч Менеджмент"
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Сербинешко Вушперг Валеринович
5. Сведения о выданных решениях об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	ипотеки отсутствуют
6. Сведения об установленных государственных регистрационных правах без необходимости в силу закона компания третьего лица, органа:	ипотеки отсутствуют

ЭВАЛУАЦИОННЫЙ СЕРТИФИКАТ

Эксперт: **Ерошкин С. И.**



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

Рядом 5
План расположения помещений, имеющие место на этаже (планы этажа)

Документ №	Рядом 5	Всего листов выписки 5:	№ документа	Всего листов выписки
Кодировочный номер	12.07.2017		77-50-0002/17-5668	

№ документа (этажей): Рядом № 0

Масштаб 1: 100

ПЛАНЫ ЭТАЖА

Мет. 100

Мет. 100

Мет. 100

Условные обозначения:
- часть здания (индивидуальное помещение)
- стены и перегородки
- окна
- двери

ОБЩИЙ ДОКУМЕНТ

ОБЩИЙ ДОКУМЕНТ

Рядом О. И.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных правилах использования недвижимости
 [Лист распределения помещений, казенно-частная доля на этаже (листе этажа)]

Листов 5

Помещение			
Этаж №	Результат 5	Всего листов раздела 5.2	Всего радиусов
12.07.2017			
Кадастровый номер:	77:06-0003001:5668		
Номер этажа (этажей):	Листов № 0		

Масштаб 1:	388
ЭТАЖНЫЙ СПИСОК	Этажи (этажей)
Этажи (этажей)	Этажи (этажей)

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

Цели рассматриваемого помещения, видные места на этаже (далее - этаж)

Лист № <u>Раздела 5</u>	Код по адресу раздела 5.1	Код по разделу	Код по объекту недвижимости
12.07.2017			
Кадастровый номер	77:06:0090112:5668		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб: 1:100

ПЛАНЫ СНИП-ЭКСПЕРТ

Эксперт: Эксперт О. И.

1:100

Эксперт: Эксперт О. И.

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

Помещение

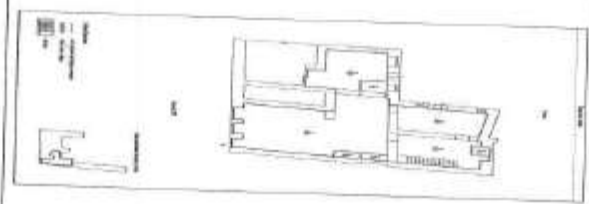
План расположения помещения, машино-места на этаже (данно этажа)

Рядом 5

Лист №	Рядом 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
12.07.2017				
Кадастровый номер:		77:06:0010012:5668		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1: 403

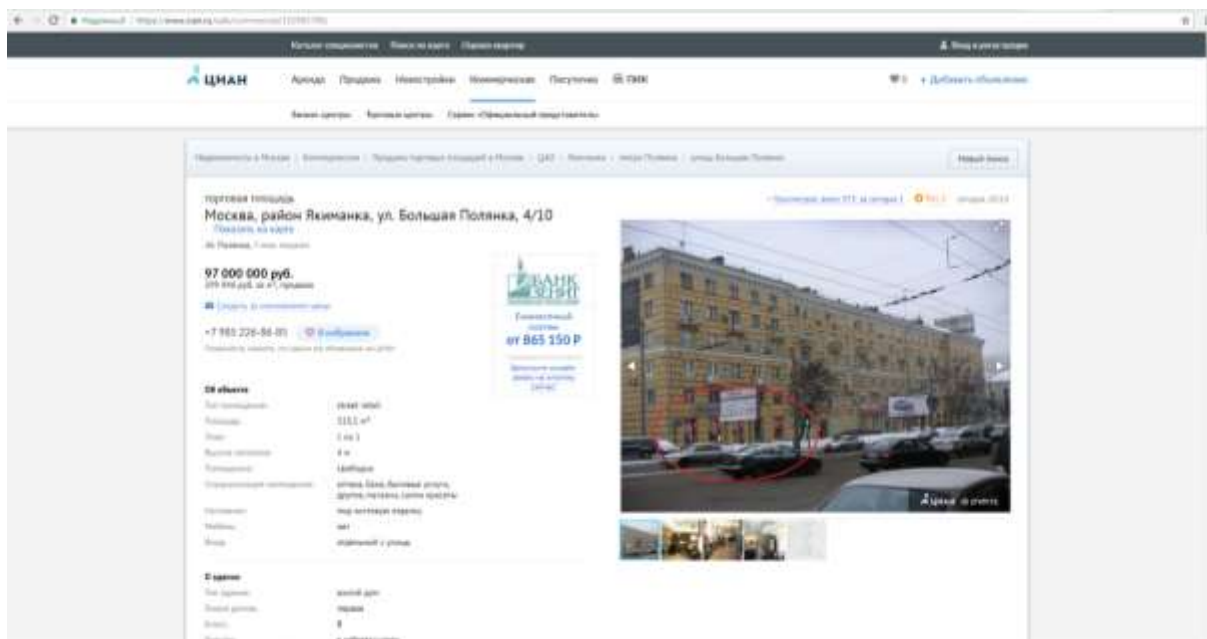
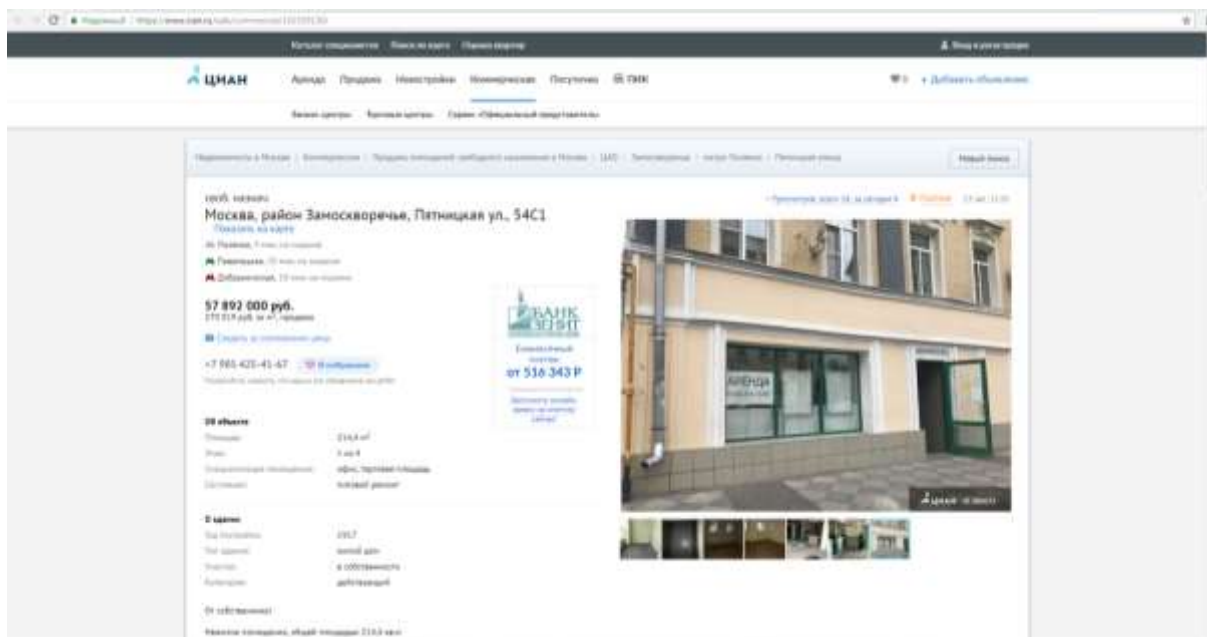


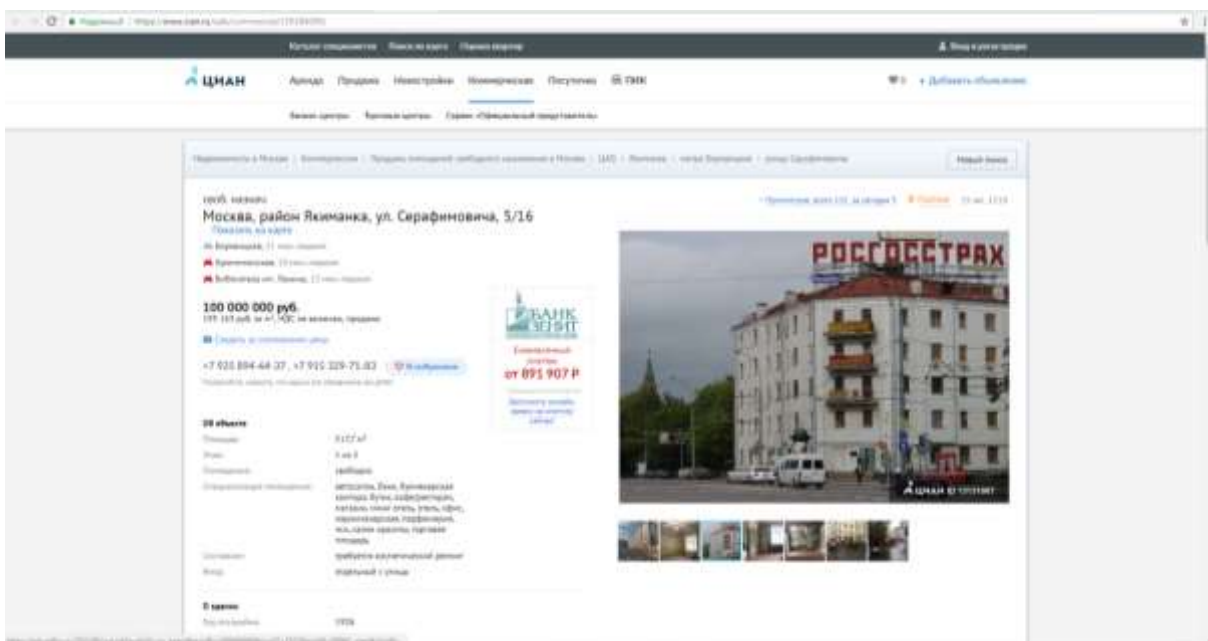
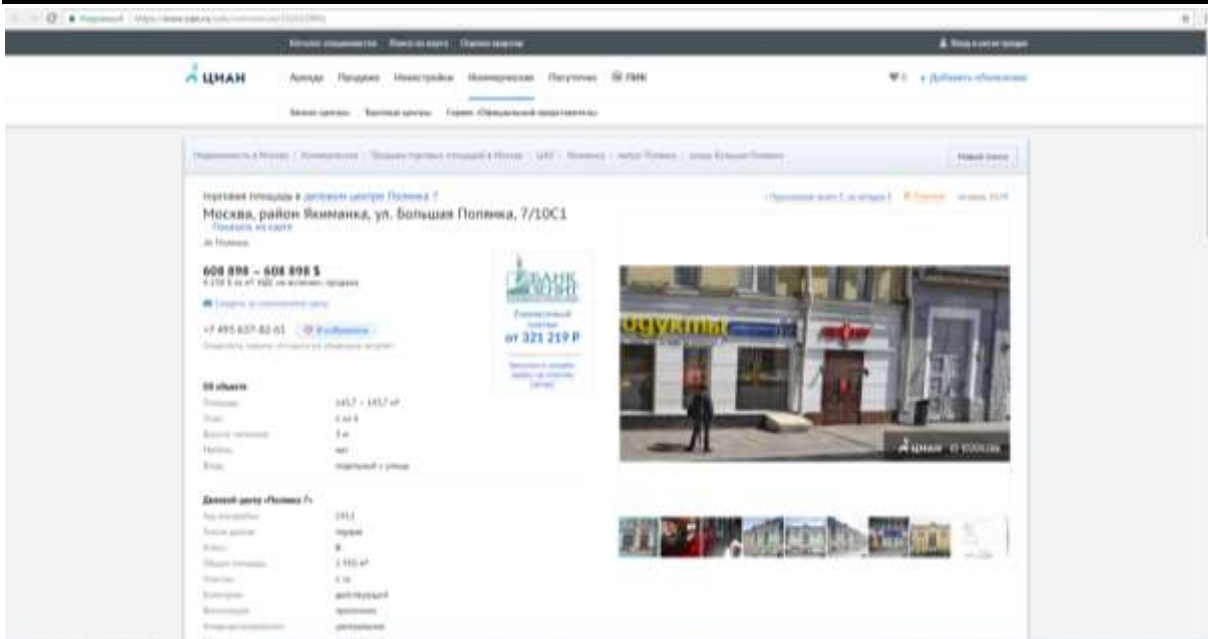
ДАВЫДОВ СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ
Эксперт
М.П. [Stamp]

Эксперт О.И. [Signature]

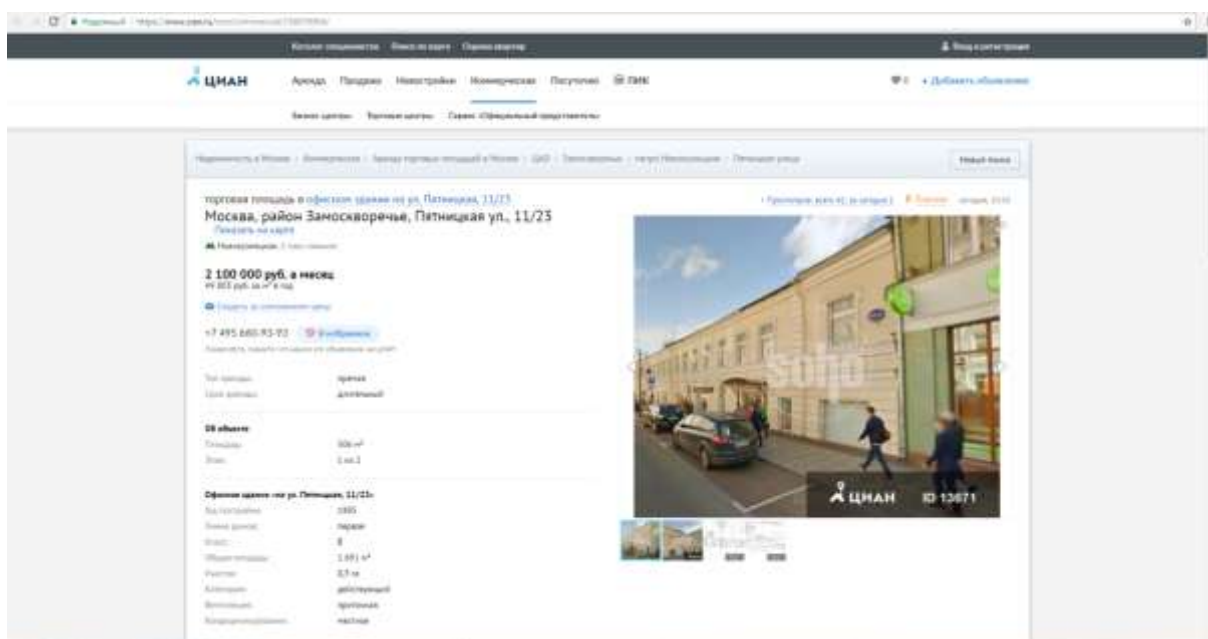
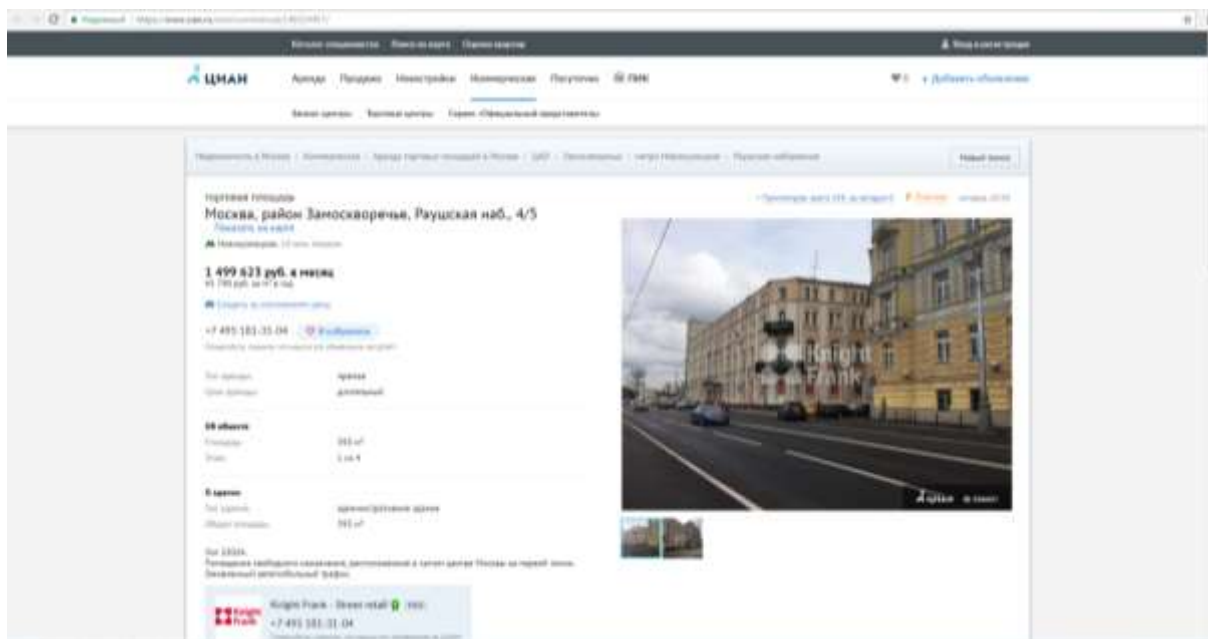
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

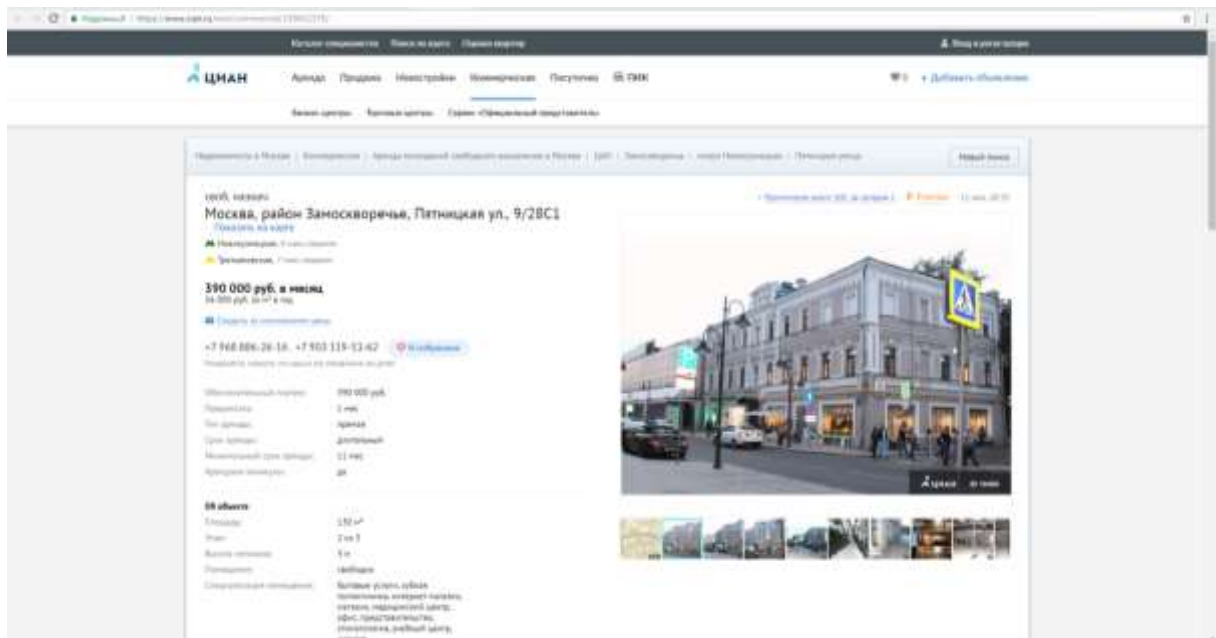
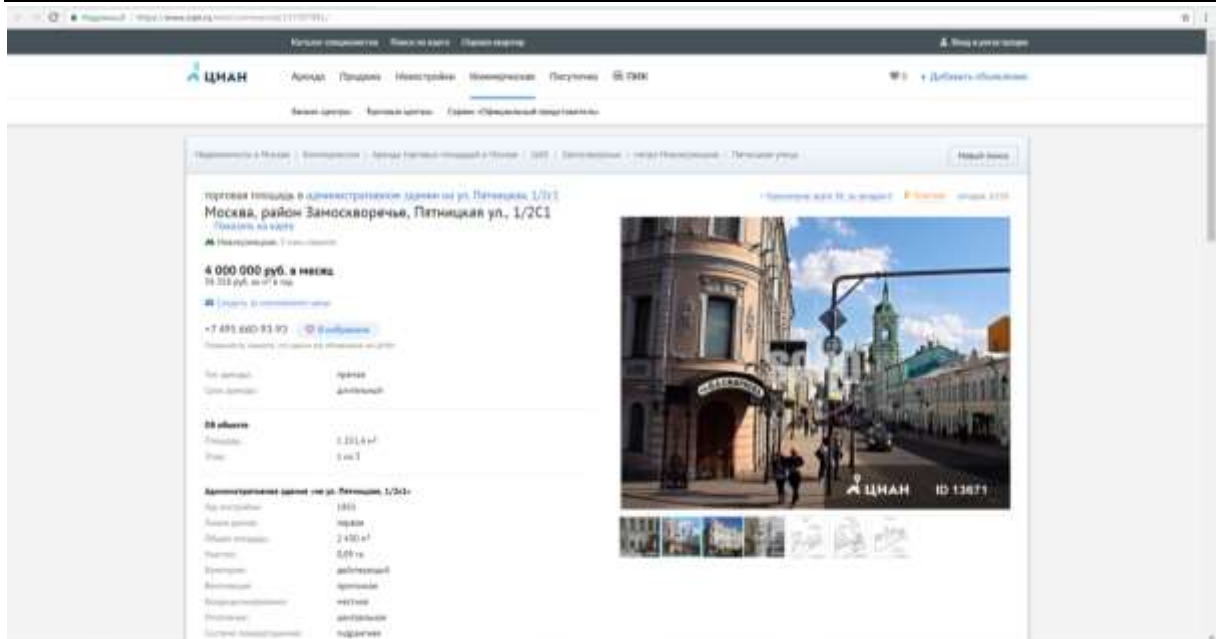
Продажа помещений





Аренда помещений





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. № 1272-07
Дата 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 диплома 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 оценочного лица

Москва

 Петровская Е.В.



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», лицензии 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

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R4260

тел.: +7 (495) 727 4444
**СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____ /Д.И. Пудан/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «__» _____ 2017 г.

www.vsk.ru

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