



ОТЧЕТ №800-2720-5/2014-О/2

об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, по состоянию на 27 октября 2016 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



МОСКВА
Октябрь 2016 г.

ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

Уважаемый Андрей Сергеевич!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №2 от 14 сентября 2016 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 27 октября 2016 г. округленно, составляет:

51 400 000

(Пятьдесят один миллион четыреста 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.

28 октября 2016 г.



ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	6
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	6
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	6
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	8
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	10
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	13
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	13
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	15
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА	16
3.	ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ.....	20
4.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА	21
4.1.	РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.	21
4.2.	РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.	25
5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	30
6.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	32
7.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	34
8.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	35
9.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	41
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	41
9.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	48
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	52
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	55
12.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	67
13.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	71

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Объект	Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Текущее использование объекта	Офис
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 52 962 064 руб. Доходный подход – 49 837 172 руб.

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

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 27 октября 2016 г., округленно составляет:

51 400 000

(Пятьдесят один миллион четыреста тысяч) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №2 от 14 сентября 2016 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 598,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, этаж 1,2,3, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение II – комната 1; этаж 2, помещение I – комнаты 1, 75, 76, 79, 83; этаж 3, помещение I – комнаты с 1 по 4, 9; помещение IV – комнаты с 1 по 3; помещение V – комнаты 1, 1а, 1б
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Назначение оценки	Для принятия управленческого решения
Дата оценки	27 октября 2016 г.
Срок проведения оценки	С 14 сентября 2016 г. по 28 октября 2016 г
Дата составления отчета	28 октября 2016 г

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 КПП 774401001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Банк АКБ «РосЕвроБанк» (АО) к/с 30101810445250000836 БИК 044525836 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 от 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIKS.RU WWW.OBIKS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич
ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Страхование оценочной деятельности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 160F0B40R2046 от 30.05.2016 г., сроком действия с 18 июня 2016 г. по 17 июня 2017 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

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

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

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

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

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

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

Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

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

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

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Сведения о страховании ответственности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис № 160F0B40R2046 от 30.05.2016 г., сроком действия с 18 июня 2016 г. по 17 июня 2017 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: 19 лет.

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297 Вступает в силу 29 сентября 2015 г.);
- ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 Вступает в силу 29 сентября 2015 г.);
- ФСО N 3 Требования к отчету об оценке (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299 Вступает в силу 29 сентября 2015 г.)
- ФСО N 7 Оценка недвижимости (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, www.appraiser.ru
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ
- Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

Прочие источники

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

- ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права серия 77-АР 804065 от 09 октября 2014 г.;
2. Кадастровый паспорт на объект недвижимости расположенный по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 3/4, стр. 1.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №2 от 14 сентября 2016 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

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

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

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 27 октября 2016 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся

Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка, а так же перспектив его развития.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 27 октября 2016 г.

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

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

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

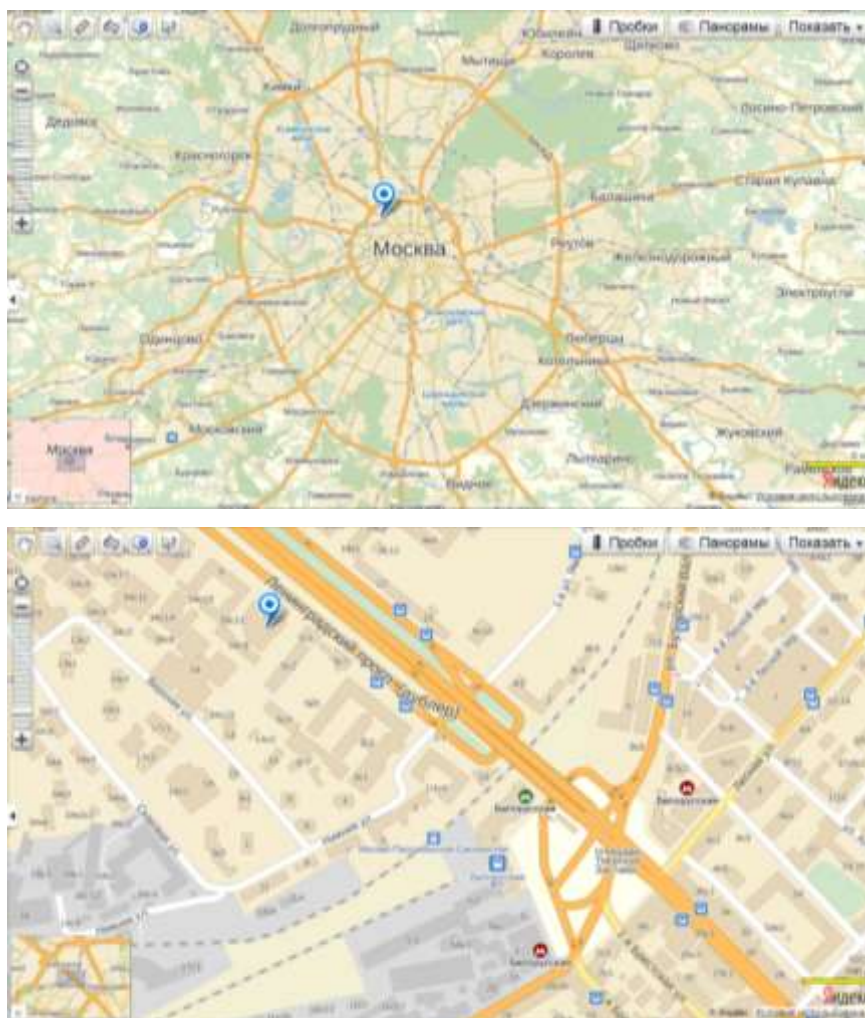


Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания

Северный административный округ¹

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

Сокращённое название — САО.

Включает в себя 16 районов.

Код ОКАТО — 45 277 000 000.

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

Районы

Таблица 2.1. Районы северного административного округа

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

Район Беговой²

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

¹ <http://ru.wikipedia.org/>

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

Таблица 2.2. Характеристики района Беговой

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

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА

Земельный участок

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

Описание объекта

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

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

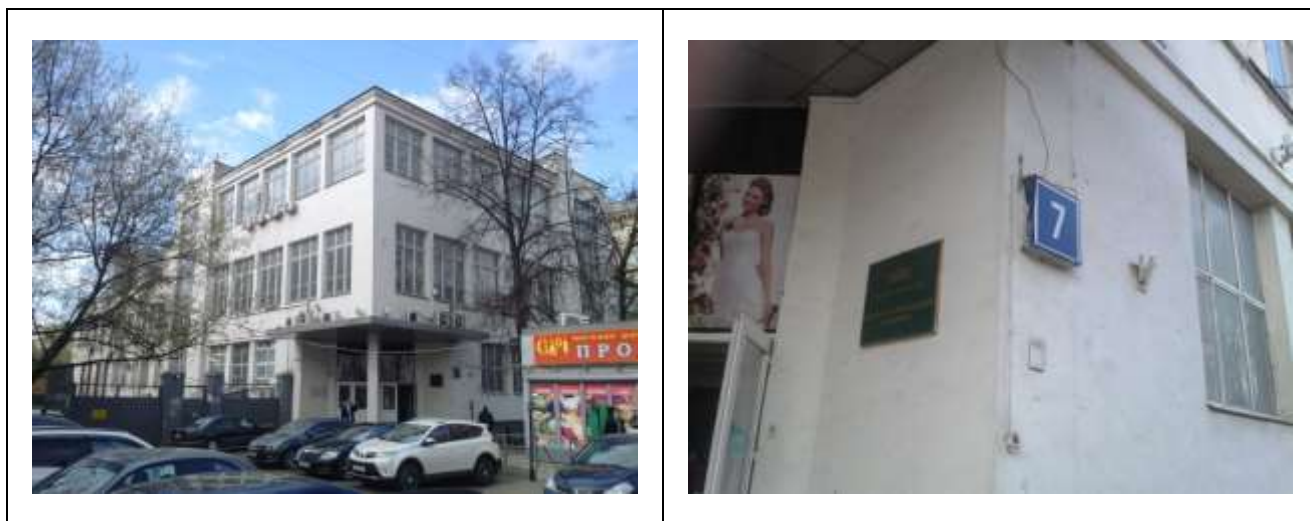
Таблица 2.3. Описание технических характеристик объекта

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

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

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА









3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ³

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года) по материалам Минэкономразвития.

	2015 год		2016 год			
	июнь	январь-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-июль
ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обрабатывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁵⁾	-0,1	100,0 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 ⁵⁾		35730 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁴⁾	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,6
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0	44,6			

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Май, июнь - в % к предыдущему месяцу, январь-июль – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) Оценка.

6) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

³ http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/info/oper-02-2016.pdf

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА

4.1. РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. 4

Основные выводы

Объем введенных в эксплуатацию офисных площадей классов А и В в 2015 г. сократился на половину по сравнению с 2014 г. и составил 721 тыс. м²

Объем чистого поглощения по итогам 2015 г. составил 367 тыс. м²

Средние запрашиваемые ставки аренды, номинированные в российских рублях, в офисах класса А составили 25 149 руб./м²/год, в офисах класса В – 15 103 руб./м²/год.

Основные показатели. Динамика*

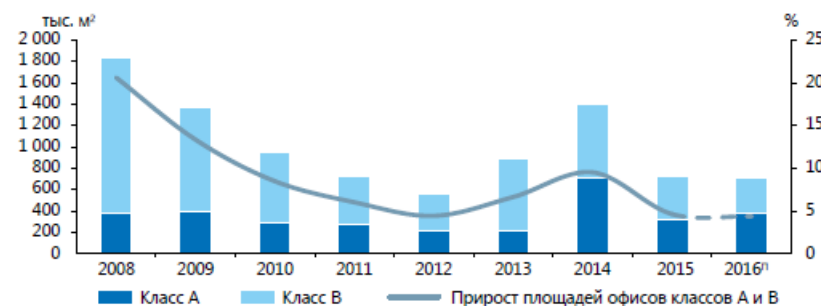
		Класс А	Класс В
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м ²		15 484	
в том числе, тыс. м ²		3 716	11 768
Введено в эксплуатацию в 2015 г., тыс. м ²		721	
в том числе, тыс. м ²		327	394
Доля свободных площадей, %		24,4 (-5,2 п. п.)*	16,5 (+1,2 п. п.)*
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды**	\$/м ² /год	474 (-19,7%)*	285 (-9,2%)*
	руб./м ² /год	25 149 (-16,6%)*	15 103 (-11,9%)*
Диапазон запрашиваемых ставок аренды**	\$/м ² /год	320–900	230–600
	руб./м ² /год	11 000–45 000	8 000–35 000
Средняя ставка операционных расходов, руб./м ² /год		4 000–7 500	2 500–4 500

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2014 г.

** Без учета операционных расходов и НДС (18%). В ставке операционных расходов не учтены изменения, связанные с повышением налога на имущество

Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: Knight Frank Research, 2016

⁴ Источник информации: Международная консалтинговая компания Knight Frank (<http://www.knightfrank.ru>)

Предложение

По итогам 2015 г. общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве составил 15,4 млн м², из которых 24% соответствует офисам класса А и 76% – класса В.

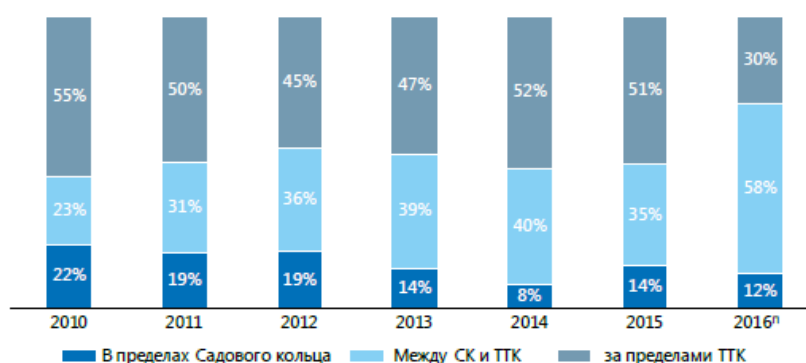
К вводу в эксплуатацию в 2015 г. было заявлено порядка 1 млн м² офисных площадей, однако в связи с уменьшением объемов спроса сроки ввода в эксплуатацию строящихся объектов были пересмотрены и фактический объем введенных в эксплуатацию офисных площадей снизился почти наполовину и составил 721 тыс. м².

В условиях децентрализации строящихся офисов классов А и В, вызванной ограничениями на строительство объектов коммерческой недвижимости в центре города, в пределах Садового кольца в эксплуатацию вводятся единичные объекты, разрешение на строительство которых было получено до 2011 г.

Доля вакантных площадей в офисах класса А составила 24,4%, что на 5,2 п. п. ниже, чем в прошлом году. Понижение объясняется закрытием ряда крупных сделок, а также сделками, находящимися в стадии согласования. В офисах класса В доля вакантных площадей в сравнении с предыдущим годом увеличилась на 1,2 п. п., а в течение 2015 г. показатель демонстрировал колебания в пределах одного п. п. и по итогам года составил 16,5%.

По итогам IV квартала 2015 г. во введенных в эксплуатацию качественных офисных зданиях Москвы вакантными остаются 3 млн м², из которых более 60% – в объектах, строительство которых было завершено в 2013–2014 гг.

Динамика распределения введенных в эксплуатацию офисных площадей классов А и В в зависимости от местоположения



Источник: Knight Frank Research, 2016

Спрос

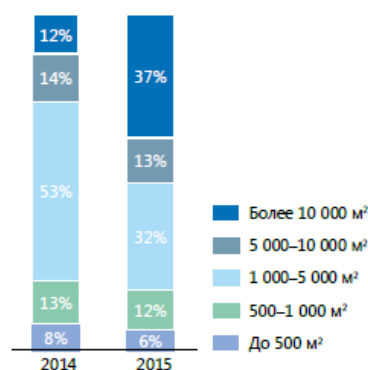
Объем чистого поглощения в 2015 г. составил 367 тыс. м², что сопоставимо с показателем 2014 г. и на 43% меньше, чем в 2013 г. Стоит отметить, что 20% объема поглощения в 2015 г. сформировано одной крупной сделкой. Несмотря на предпосылки к снижению активности арендаторов, значительный спрос с их стороны был обусловлен стремлением оптимизировать

расходы на аренду офиса. Так, сделки по пересогласованию условий аренды составили 62% в общем объеме сделок 2015 г.

Помимо пересмотра условий текущих договоров аренды, компании интересовались арендой новых площадей: на фоне снижения запрашиваемых ставок аренды для арендаторов, срок действия договоров аренды которых заканчивается, в некоторых случаях стал выгодным переезд в другой офис. Также сегодня на рынке наблюдается эффект отложенного спроса, когда компании, дождавшись снижения среднерыночных ставок аренды, начинают изучать подходящие для себя опции.

Большинство компаний в процессе переговоров стремились зафиксировать сегодняшние привлекательные условия аренды на максимально длительный срок с целью минимизировать риски. В свою очередь собственники при долгосрочных договорах аренды проявляют меньшую гибкость и настаивают на обязательном пересмотре условий аренды (зачастую прибегая в переговорах к услугам внешних консультантов) или на более высокой начальной ставке аренды.

Динамика распределения сделок по аренде офисных площадей классов А и В в зависимости от площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение сделок разных типов в зависимости от местоположения



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



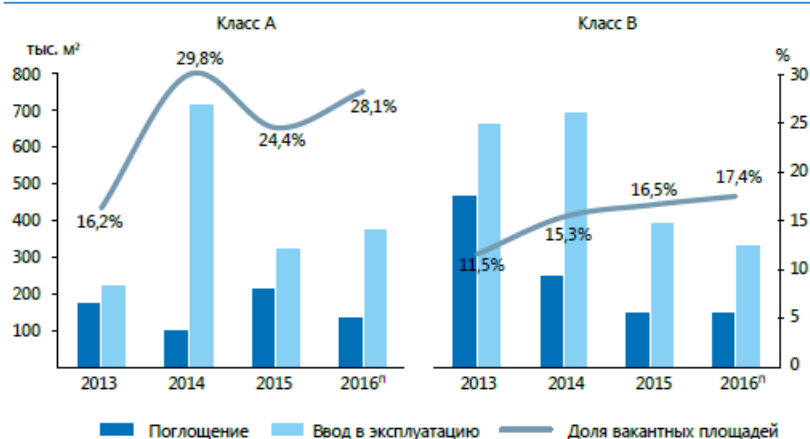
* Технологии / Медиа / Телекоммуникации

** Товары повседневного спроса

*** Потребительские услуги / Энергетика

Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и уровня вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2016

Коммерческие условия

Начиная с 2013 г. снижение объемов поглощения на фоне увеличивающихся объемов свободных площадей усиливало конкуренцию за арендаторов, что приводило к снижению запрашиваемых ставок аренды.

Достигнув десятилетнего минимума в 2014 г., средние запрашиваемые ставки аренды продемонстрировали дальнейшее снижение: в офисах класса А – на 20% в долларовом эквиваленте и на 17% в рублевом, опустившись до исторически минимальных значений в 2015 г. В классе В снижение составило 9% и 12% соответственно.

В 2015 г. продолжил формироваться рублевой рынок ставок аренды. К концу года все большее количество собственников стало выражать готовность заключать долгосрочные рублевые договоры в отличие от ситуации I полугодия 2015 г., когда условие фиксации курса или валютный коридор были доступны на срок аренды 1–2 года.

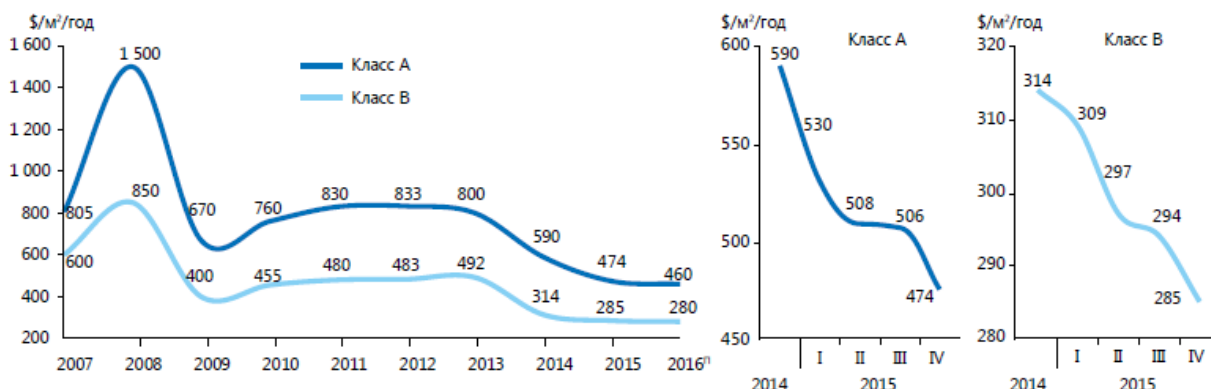
Прогноз

По нашим прогнозам, в 2016 г. объем введенных в эксплуатацию качественных офисных площадей будет на уровне 2015 г. и составит около 700 тыс. м². В связи с большим объемом вакантных площадей, а также ограничением доступа к заемному финансированию, сроки ввода в эксплуатацию ряда офисных объектов были перенесены с 2015 г. на 2016 г. Поэтому объем планируемых к вводу в эксплуатацию офисных зданий в 2016 г. на 63% сформирован за счет подобных объектов.

В 2015 г. было отложено начало строительства ранее анонсированных объектов, а в ряде случаев девелоперы сократили либо совсем отказались от офисной составляющей в реализуемых комплексах. Сокращение количества строящихся объектов при условии поглощения офисных

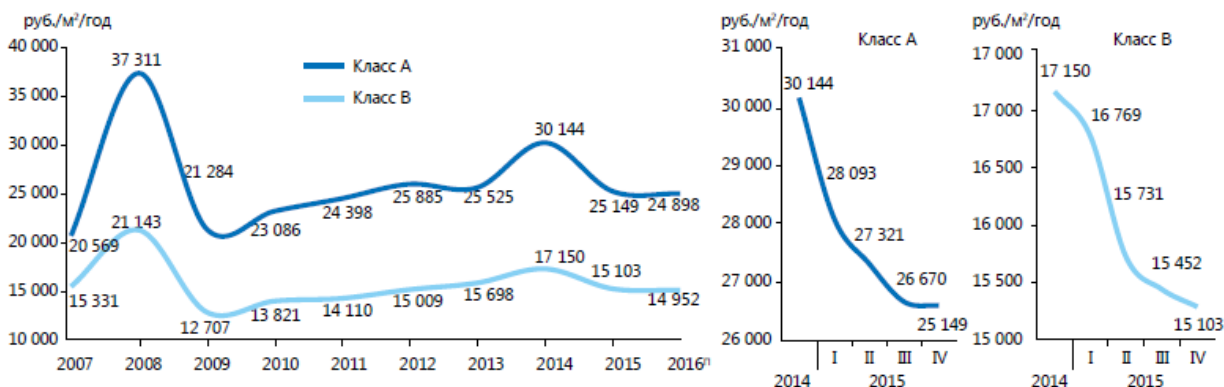
площадей в ранее введенных в эксплуатацию объектах приведет к снижению уровня вакантных площадей.

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в долларах США



Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: Knight Frank Research, 2016

* В течение года было реализовано два этапа точечного ввода платной парковки, в результате которых она была организована на отдельных участках 386 улиц. Также с 10 августа 2015 г. на ряде улиц Бульварного кольца был введен дифференцированный тариф оплаты: стоимость первого часа парковки составляет 80 руб./час, второго и далее – 130 руб./час. В 2016 г. планируется дальнейшее локальное расширение зоны платной парковки в местах с осложненной транспортной ситуацией.

4.2. РЫНОК ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. 5

Основные выводы

Суммарная площадь торговых объектов, вышедших на рынок во II квартале 2016 г., составила 202,4 тыс. м² (GVA – 482,1 тыс. м²). Это максимальное значение показателя для второго квартала за всю историю развития рынка.

В последние месяцы наблюдаются постепенная активизация переговорных процессов, повышение интереса арендаторов к строящимся объектам, создание и тестирование новых

⁵Источник информации: Международная консалтинговая компания Knight Frank (<http://www.knightfrank.ru>)

форматов сетевых магазинов. Активность международных операторов находится на среднем уровне: в Москве открылись первые магазины 24 новых брендов.

Показатель доли свободных площадей в функционирующих торговых центрах столицы по итогам 2016 г. может достигнуть рекордного значения – 16,4%, увеличившись за год на 3,3 п. п.

Основные показатели*. Динамика	
Общее предложение действующих объектов (площадь общая/арендуемая), млн м ²	10,6 / 5,5 (4,4% ±) / (3,8% ±)**
Введено в эксплуатацию в I полугодии 2016 г. (площадь общая/арендуемая), тыс. м ²	482,1 / 202,4
Планируется к вводу во II полугодии 2016 г. (площадь общая/арендуемая), млн м ²	1,0 / 0,49
Доля вакантных площадей, %	14,3 (1,2 п. п. ±)**
Базовые арендные ставки, руб./м ² /год (без учета операционных расходов и НДС)	
якорные арендаторы	От 0 до 12 000
арендаторы галерей	От 0 до 35 000
Операционные расходы, руб./м ² /год	2 500–9 000
Обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми площадями, м ² /1 000 жителей	444 (2,9% ±)**
* В таблице приведены показатели только по качественным профессиональным торговым объектам. Профессиональный торговый центр – одно или группа архитектурно согласованных зданий общей площадью более 5 000 м ² , объединенных общей концепцией и единым управлением	
** Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2015 г.	
Источник: Knight Frank Research, 2016	

Предложение

Если по итогам I квартала 2016 г. на московском рынке не было зафиксировано прироста предложения, то во II квартале объем качественных торговых площадей увеличился за счет открытия сразу четырех торговых объектов. Так, в апреле принял первых покупателей ТРЦ «Ривьера». Примечательно, что объект вошел в пятерку крупнейших моллов, открывшихся в Москве за последние 5 лет, но при этом оказался единственным, расположенным в пределах Третьего транспортного кольца.

Еще одним крупным торговым центром, открывшимся во II квартале 2016 г., стал ТРЦ «Рига Молл», где в июне начал работу гипермаркет OBI. Активная арендная кампания ТРЦ «Рига Молл» продолжается.

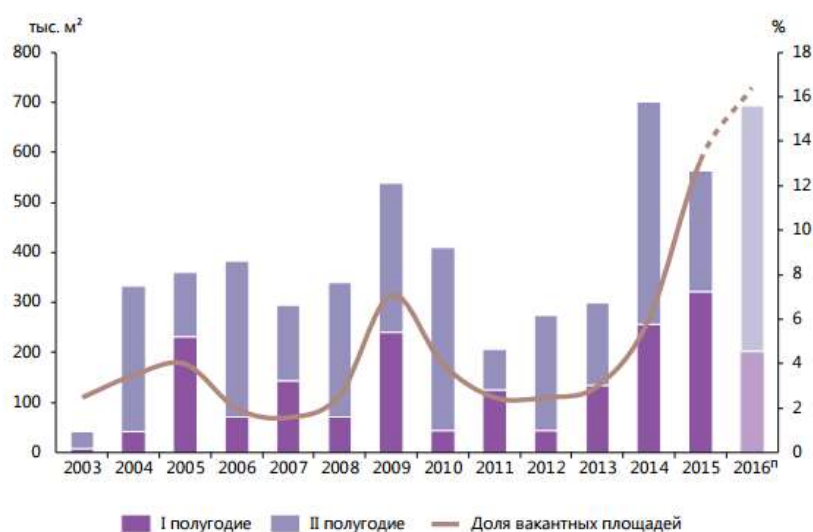
Также в столичном регионе были открыты объект районного формата ТЦ «Восточный ветер» (GLA – 15 тыс. м²) и торговый центр микрорайонного типа ТЦ «Акварель Южная» (GLA – 7,4 тыс. м²).

Таким образом, суммарная арендопригодная площадь торговых объектов, вышедших на рынок во II квартале 2016 г., составила 202,4 тыс. м² (GBA – 482,1 тыс. м²). Это максимальное значение показателя для второго квартала за всю историю развития рынка торговой недвижимости

столичного региона. В то же время следует отметить, что указанная площадь составляет лишь 30% от объема, заявленного к вводу в эксплуатацию в 2016 г.

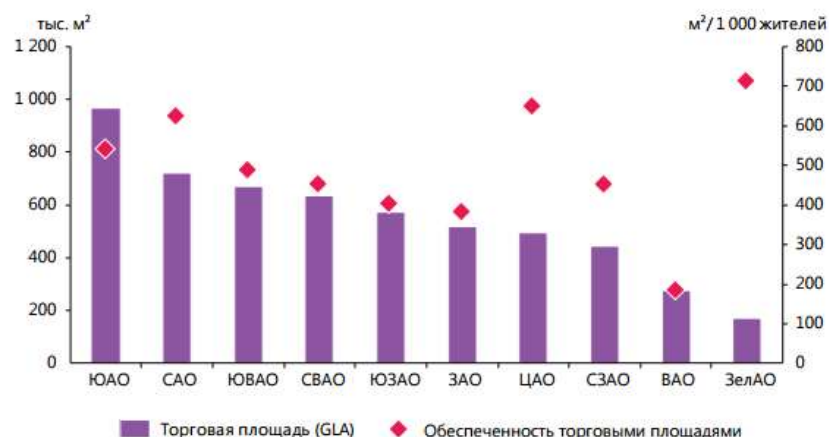
В Южном административном округе столицы на конец I полугодия 2016 г. сосредоточен наибольший объем качественных торговых площадей. Открытие ТРЦ «Ривьера», расположенного здесь, увеличило разрыв с другими округами Москвы по данному показателю. В рейтинге обеспеченности торговыми площадями лидером является Зеленоградский административный округ*. А наименее обеспеченным на протяжении нескольких лет остается Восточный административный округ, и, несмотря на то, что в III квартале 2016 г. в ВАО ожидается открытие крупного ТРЦ «Косино Парк» (GLA – 39 тыс. м²), ситуация не изменится.

Динамика прироста предложения и доли вакантных площадей



Источник: Knight Frank Research, 2016

Объем предложения и обеспеченность торговыми площадями (GLA) по округам Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2016

Спрос

Анализ ретроспективных показателей потребительской уверенности, рассчитываемых различными компаниями на основе индексного метода, указывает на то, что покупатели вот уже более двух лет оценивают свои финансовые возможности как ограниченные и придерживаются определенных «кризисных» моделей потребления.

С I квартала 2015 г. Индекс потребительской уверенности (Росстат) демонстрировал постепенное снижение: в I квартале 2016 г. показатель снизился еще на 4 пункта (с -26 до -30). Более позитивный результат показывает Индекс потребительского доверия от компании ВЦИОМ: ежеквартальный показатель Индекса на протяжении года (II квартал 2015 г. – II квартал 2016 г.) колебался в пределах 3 пунктов и по итогам II квартала 2016 г. достиг максимального для анализируемого периода значения – 34 пунктов.

На протяжении года низкая степень оптимизма конечных потребителей оставалась одним из основных факторов, сдерживающих активное развитие операторов, а следовательно, и рост спроса на торговые площади. Однако в последние месяцы наблюдается постепенное изменение ситуации – активизация переговорных процессов, повышение интереса арендаторов к строящимся объектам, создание и тестирование новых форматов сетевых магазинов.

Необходимо отметить, что во II квартале 2016 г. в функционирующих торговых центрах столицы зафиксирован скачок показателя доли вакантных площадей: с 12,5% в начале апреля до 14,3% к концу июня. Резкое изменение значения можно объяснить выходом на рынок нескольких торговых центров с крайне низким уровнем занятости площадей. В целом суммарный объем экспонируемых на рынке торговых площадей (как в функционирующих, так и в строящихся объектах) за квартал практически не изменился и по-прежнему составляет около 1 млн м².

Активность международных операторов находится на среднем уровне: в I полугодии 2016 г. в Москве открылись первые магазины 24 международных брендов. По сравнению с аналогичным периодом 2015 г. «дебютантов» оказалось почти в 2 раза больше, однако в настоящее время отсутствуют предпосылки к тому, что спрос со стороны новых игроков достигнет уровня 2014 г., когда рынок пополнился 77 новыми брендами (34% от всех вышедших за последние 5 лет).

В I полугодии 2016 г. наиболее активными были международные операторы сегмента «одежда и обувь» (54% от количества новых брендов). По стране происхождения традиционно лидировали итальянские компании (25%). Также отличались активностью французские (13%), английские (13%), американские (13%) бренды и операторы из стран СНГ. Примечательно, что 46% новых брендов ориентированы на аудиторию с доходами выше среднего уровня. До конца 2016 г. ожидается еще не менее десятка премьер, среди которых Eataly, Cofix, Presse Café, Eglo, Hofbrauhaus, Lillapois Beauty и другие.

Среди интересных тенденций текущей стадии развития рынка торговой недвижимости можно отметить участвовавшие случаи смены якорных арендаторов в составе торговых центров. Подобная практика получила распространение и в 2008–2009 гг. Однако если во время прошлого кризисного периода собственники были готовы лишь к смене продуктового оператора, то в текущей ситуации можно увидеть примеры ротации якорных арендаторов различного профиля.

Коммерческие условия

Во II квартале 2016 г. ставки аренды в торговых центрах Москвы не претерпели существенных изменений. Несмотря на фактический переход рынка на рублевые схемы расчета арендных платежей, собственники отдельных объектов по-прежнему сохранили ценообразование в иностранной валюте и не готовы на длительный период фиксировать границы валютного коридора.

В текущих условиях, даже несмотря на ранний старт арендной кампании, торговые объекты выходят на рынок со значительной долей вакантных площадей. В связи со сложностями привлечения в проекты арендаторов стабилизация операционного дохода для собственников большинства новых торговых центров может быть достигнута лишь на 2–3 год эксплуатации объекта недвижимости.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 м ²)	8–10 000	1,5–4
DTX (> 5 000 м ²)	0–6 000	4–6
Выставочная техника (1 300–4 000 м ²)	4 000–12 000	2,5–4
Спортивные товары (1 000–6 000 м ²)	0–10 000	6–10
Детские товары (1 000–2 000 м ²)	6 000–15 000	8–12
Операторы галерей профиля «одежда» (400–1 000 м ²)	0–30 000	4–12
Операторы галерей профиля «обувь» (300–500 м ²)	0–35 000	7–12
Досуговые концепции (1 000–4 000 м ²)	0–6 000	10–13

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

Источник: Knight Frank Research, 2016

Прогноз

С большой долей вероятности во II полугодии 2016 г. в Москве состоится ввод в эксплуатацию как минимум еще пятнадцати торговых центров различного формата. Крупнейшими объектами, открытие которых запланировано на III–IV кварталы 2016 г., станут ТРЦ «Океания» (GLA – 60 тыс. м²), ТРЦ «Бутово МОЛЛ» (GLA – 54,5 тыс. м²), ТРЦ «Хорошо!» (GLA – 50 тыс. м²) и вторая фаза ТРЦ «Метрополис» (GLA – 38 тыс. м²). Таким образом, прирост качественных торговых площадей по итогам 2016 г. составит около 700 тыс. м² (GBA – около 1,5 млн м²), что может стать одним из самых высоких показателей за всю историю развития рынка торговой недвижимости. Однако не исключено, что арендная кампания некоторых торговых центров потребует значительных временных ресурсов и переноса сроков ввода в эксплуатацию на будущие периоды. Показатель доли свободных площадей в функционирующих торговых центрах столицы по итогам года может достигнуть рекордного значения – 16,4%, увеличившись за год на 3,3 п. п.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – октябрь 2016 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

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

Таблица 8.1. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.
Адрес интернет страницы		http://www.cian.ru/sale/commercial/9889955/	http://cian.ru/sale/commercial/150373440/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_312.9_m_754938278	http://cian.ru/sale/commercial/150671336/
Наименование объекта	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1	Москва, Ленинградский просп., 23, м.Белорусская 10 мин. пешком	Москва, Ленинградский просп., 26К1, м.Белорусская, 10 мин. пешком	Москва, Ленинградский пр-кт, д. 26 к.1, м.Белорусская, 10 мин. пешком	Москва, Порядковый пер., 21, м.Белорусская, 10 мин. пешком
Этаж расположения	2,3	2	5	3	2
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
Наличие охраны	да	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	требуется ремонт	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	598,8	337,6	483,0	312,9	370,0
Стоимость, руб.		38 800 000	42 564 000,00	39 000 000	37 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		114 928,91	88 124,22	124 640,46	100 000,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		114 928,91	88 124,22	124 640,46	100 000,00

Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		114 928,91	88 124,22	124 640,46	100 000,00
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		114 928,91	88 124,22	124 640,46	100 000,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		114 928,91	88 124,22	124 640,46	100 000,00
Поправка на торг, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		103 206,16	79 135,55	111 927,13	89 800,00
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		103 206,16	79 135,55	111 927,13	89 800,00
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		103 206,16	79 135,55	111 927,13	89 800,00
Поправка на этаж расположения, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		103 206,16	79 135,55	111 927,13	89 800,00
Поправка на площадь объекта, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		97 013,79	74 387,42	105 211,50	106 865,59
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		97 013,79	74 387,42	105 211,50	106 865,59
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		97 013,79	74 387,42	105 211,50	106 865,59
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		97 013,79	74 387,42	105 211,50	106 865,59
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0,0%	0,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		97 013,79	74 387,42	90 481,89	91 904,41
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		88 447			
Итоговая стоимость, руб.		52 962 064			

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – октябрь 2016 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 административным помещением. Объекты-аналоги также являются административными помещениями. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

Объект оценки и объекты аналоги располагаются на удаленности около 10 мин. от ст. м. Белорусская и имеют схожую транспортную доступность, в связи с этим корректировка не вводилась.

Этаж расположения

Объект оценки расположен выше 1 этажа. Объекты-аналоги, так же расположены выше 1 этажа, к ним корректировка не применяется.

Площадь объекта

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

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

Таблица 8.2. 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.)

Согласно данной таблице, к объектам-аналогам необходимо применить понижающую корректировку в размере -6%.

Коммуникации.

Наличие отдельного входа.

Наличие отдельного входа в помещение существенно влияет на общую стоимость объекта. Объект оценки не имеет отдельного входа, все объекты-аналоги так же не имеют отдельного входа, к ним корректировка не применялась.

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.

Объектом оценки является встроенное помещение свободного назначения с внутренней отделкой требующей ремонта. Объекты-аналоги №1 и №2 так же имеют состояние внутренней отделки – требующей ремонта, к ним корректировка не применялась. Объекты-аналоги №3 и №4 имеют внутреннюю отделку среднего качества (среднее состояние), поэтому, для объектов-аналогов №3 и №4 необходимо внести понижающую корректировку на состояние и уровень отделки помещений в размере -14%.

Корректировки применены согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 58: матрицы коэффициентов.

Таблица 8.3. Матрица коэффициентов (предложение)

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
Объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка «люкс»	1,54	1,43	1,22	1

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

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

52 962 064

(Пятьдесят два миллиона девятьсот шестьдесят две тысячи шестьдесят четыре) рубля

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

Применяется данный метод, когда:

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

1. Оценка потенциального валового дохода, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год (с учетом предположения о том, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичному арендатору) на основе анализа рыночных арендных ставок.

2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и не взысканных платежей.

3. Определение действительного валового дохода путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки и недополучения арендных платежей.

4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.

5. Расчет чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.

6. Расчет коэффициента капитализации.

7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в октябрь 2016 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

Таблица 9.1. Расчет средней арендной ставки офисных помещений.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.	октябрь 2016 г.
Адрес Интернет-страницы		http://cian.ru/rent/commercial/150147731/	http://cian.ru/rent/commercial/149235155/	http://cian.ru/rent/commercial/147722754/	http://cian.ru/rent/commercial/150499426/
Наименование объекта	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения	Офисные помещения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1	Москва, Лесная ул. м.Белорусская, 5 мин. пешком	Москва, ул. 1-я Ямского Поля, 10 м.Белорусская, 7 мин. пешком	Москва, ул. Бутырский Вал, 5 м.Белорусская, 6 мин. пешком	Москва, ул. Бутырский Вал, 24/13С1 м.Белорусская, 10 мин. пешком
Этаж	2,3	4	2	5	4
Арендные площади, кв.м.	598,8	279,0	121,0	800,0	78,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		23 000,00	18 000,00	18 500,00	21 000,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 000,00	18 000,00	18 500,00	21 000,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		23 000,00	18 000,00	18 500,00	21 000,00
Поправка на торг, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 068,00	16 488,00	16 946,00	19 236,00
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 068,00	16 488,00	16 946,00	19 236,00
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 068,00	16 488,00	16 946,00	19 236,00
Поправка на этаж расположения, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 068,00	16 488,00	16 946,00	19 236,00
Поправка на площадь объекта, %		-6,0%	-14,0%	4,0%	-20,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 803,92	14 179,68	17 623,84	15 388,80
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 803,92	14 179,68	17 623,84	15 388,80
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 803,92	14 179,68	17 623,84	15 388,80
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		19 803,92	14 179,68	17 623,84	15 388,80
Поправка на состояние и отделку		-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		17 031,37	12 194,52	15 156,50	13 234,37
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		14 404			

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – октябрь 2016 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 административным помещением. Объекты-аналоги также являются административными помещениями. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

Объект оценки и объекты аналоги располагаются на удаленности около 10 мин. от ст. м. Белорусская и имеют схожую транспортную доступность, в связи с этим корректировка не вводилась.

Этаж расположения

Объект оценки расположен выше 1 этажа. Объекты-аналоги так же расположены выше 1 этажа, к ним корректировка не применялась.

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 9.2. 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.)

Согласно данной таблице: К объекту-аналогу №1 необходимо применить понижающую корректировку в размере -6%. К объекту-аналогу №2 необходимо применить понижающую корректировку в размере -14%. К объекту-аналогу №3 необходимо применить повышающую корректировку в размере 4%. К объекту-аналогу №4 необходимо применить понижающую корректировку в размере -20%.

Наличие отдельного входа.

Наличие отдельного входа в помещение существенно влияет на величину арендной ставки объекта. Объект оценки и все объекты-аналоги не имеют отдельного входа, следовательно, к ним корректировка не применяется.

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.

Объектом оценки является встроенное помещение свободного назначения с внутренней отделкой требующей ремонта. Объекты-аналоги имеют внутреннюю отделку среднего качества (среднее состояние), поэтому, для них необходимо внести понижающую корректировку на состояние и уровень отделки помещений в размере -14%.

Корректировки применены согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» таблица 58: матрицы коэффициентов.

Таблица 9.3. Матрица коэффициентов (аренда)

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
Объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка «люкс»	1,57	1,43	1,23	1

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

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **14 404 рублей в год за 1 кв.м.**

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

$$\text{ПВД} = 14\,404 \times 598,8 = 8\,625\,115,20 \text{ руб.}$$

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:

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

K_n - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 8\,625\,115,20 \times (1 - 12,3\%) = 7\,564\,226,03 \text{ руб.}$$

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 8 625 115,20 руб., операционные расходы составят: $8\,625\,115,20 / 100 \times 17,9 = 1\,543\,895,62$ руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.5.

Таблица 9.5. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Административные помещения
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	14 404
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	598,8
Потенциальный валовый доход, руб.	8 625 115,20
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,3%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,3%
Действительный валовый доход, руб.	7 564 226,03
Операционные расходы, руб.	1 543 895,62
Чистый операционный доход, руб.	6 020 330,41

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **6 020 330,41 руб.**

9.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

– нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений (применительно к только изнашиваемым активам).

$$K = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

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

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

$R_{бр}$ – В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет, которая на дату оценки составляет 8,25%;

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

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

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

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

где:

$T_{эксп}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 2 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,38%;

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

Расчет нормы возврата капитала

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

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

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

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

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

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

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

где:

n – норма возврата капитала;

R – ставка дохода на капитал;

t – срок экономической жизни.

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

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,45%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.5.

Таблица 9.5. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	8,25%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,38%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	11,63%
Норма возврата инвестиций	0,45%
Коэффициент капитализации	12,08%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **12,08%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 6\,020\,330,41 / 12,08\% = 49\,837\,172 \text{ руб.}$$

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

49 837 172

(Сорок девять миллионов восемьсот тридцать семь тысяч сто семьдесят два) рубля

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	52 962 064
3	Доходный подход	49 837 172

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	52 962 064	0,5	26 481 032
Результат, полученный в рамках доходного подхода	49 837 172	0,5	24 918 586
Согласованное значение рыночной стоимости			51 399 618

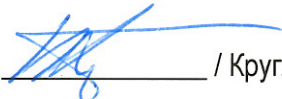
Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, рыночная стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 27 октября 2016 г., округленно составляет:

51 400 000

(Пятьдесят один миллион четыреста тысяч) рублей.

Оценщик

 / Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 30 АПР 2013

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Москва-Ритейл" от 19.08.2010; изменения и дополнения в правила от 23.11.2010

- Заявка на приобретение инвестиционных паев №0527799000003 от 13.12.2010
- Выписка из реестра инвестиционных фондов №12-08/32840 от 22.12.2010
- Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ритейл" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

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

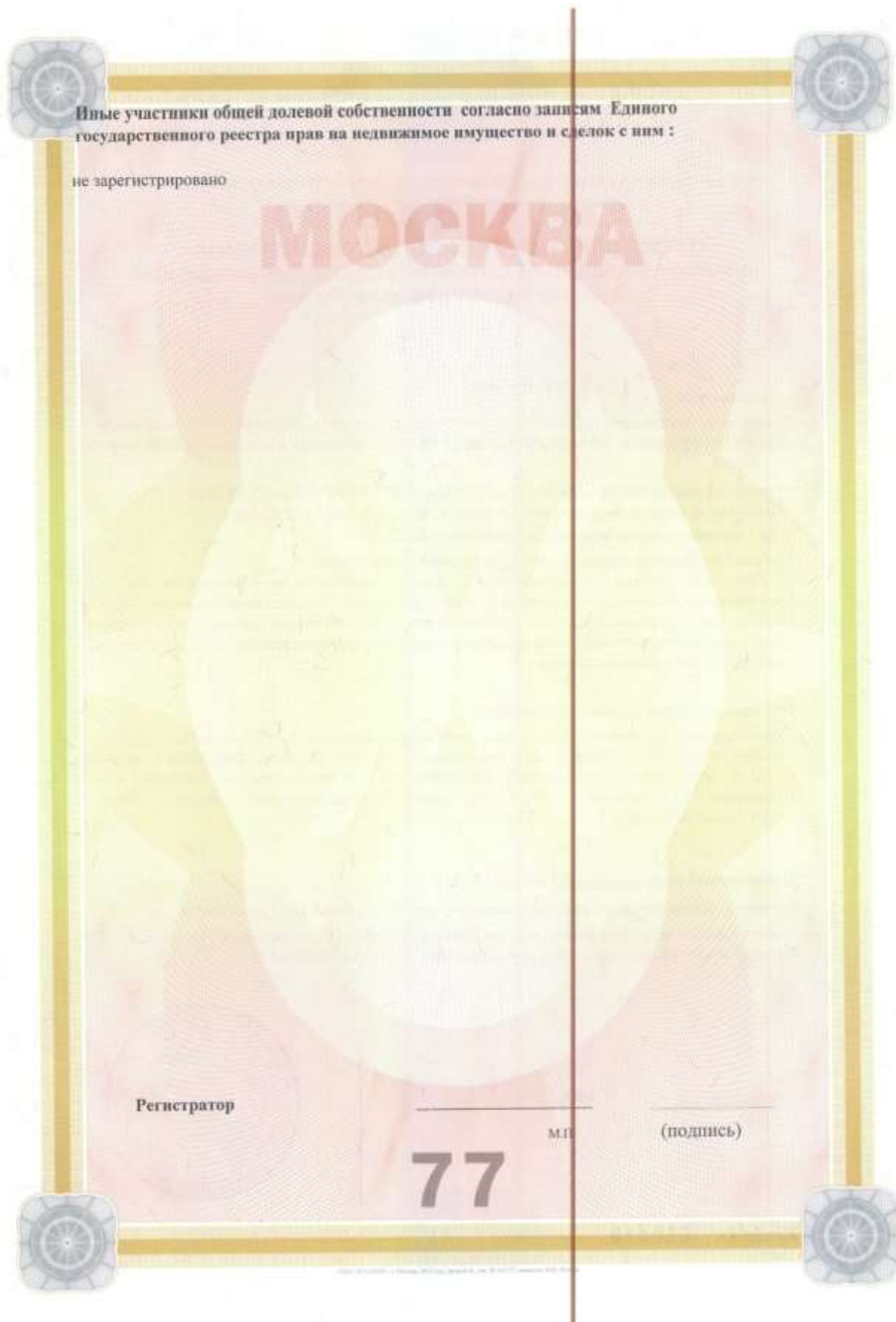
Кадастровый (или условный) номер: 192214

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

Регистратор АРЖАНОВА Г.С. М.П.

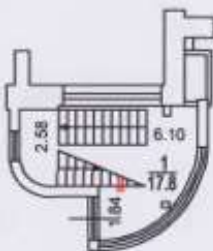
77-АО 688419

РФ



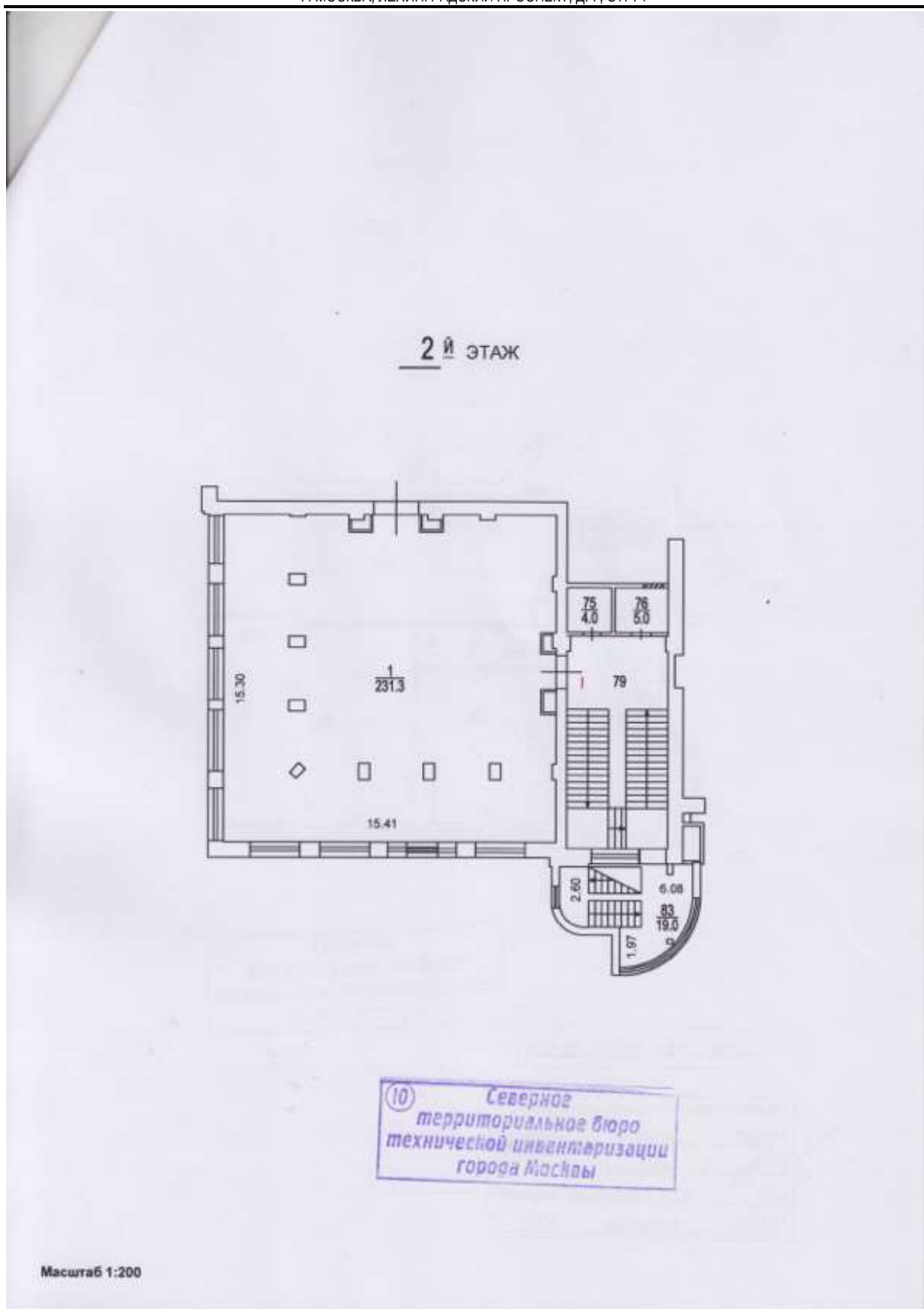
КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА
по адресу: Ленинградский просп.
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
домовл. (вл.): _____ дом 7
нужное подчеркнуть
корпус _____ строение (сооружение) 1
нужное подчеркнуть
на часть 1,2,3 этажа помещ. (квартира) _____
квартал № 2132 Северного АО г. МОСКВЫ

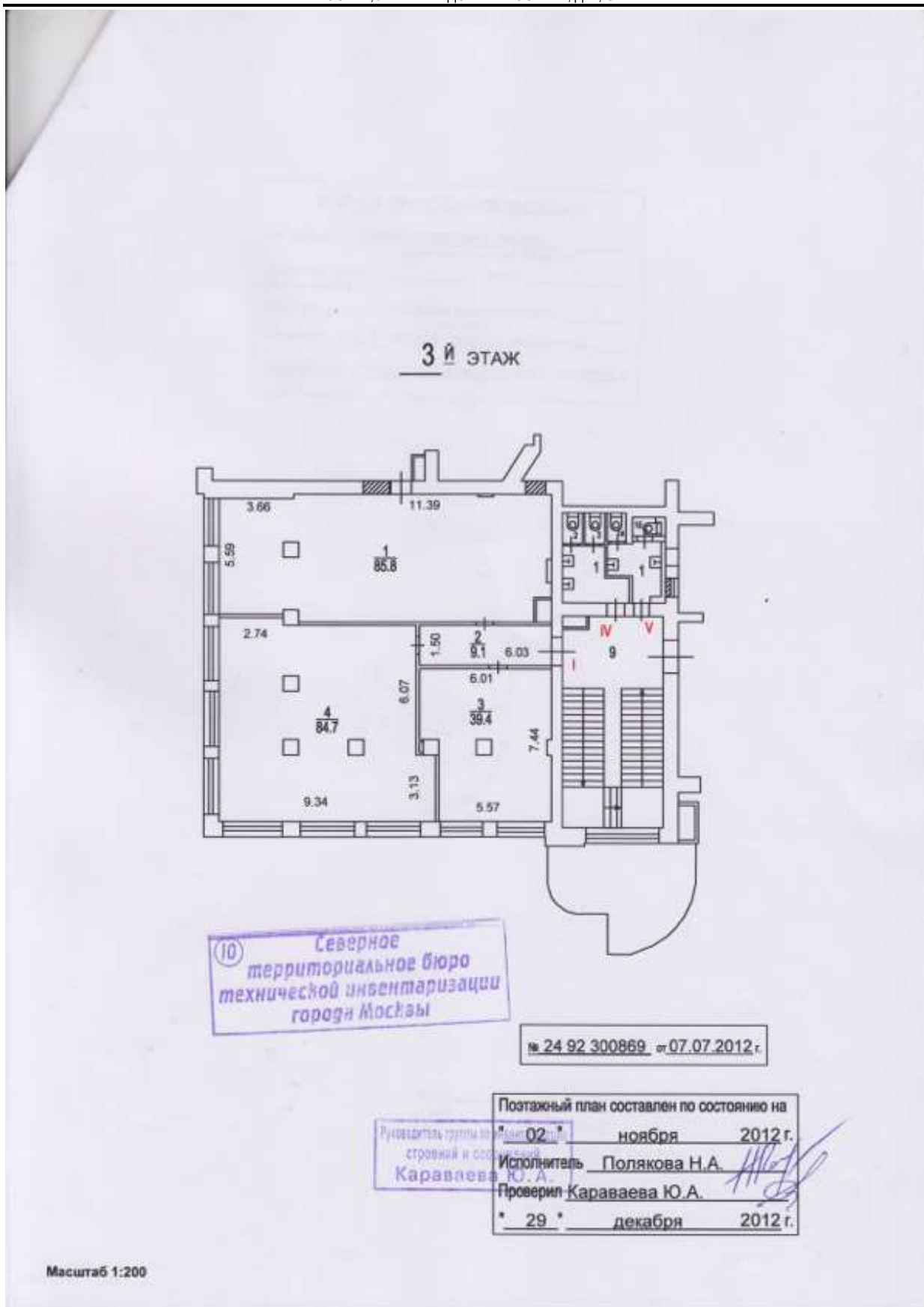
1 й ЭТАЖ



10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Масштаб 1:200





Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

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

ф.25

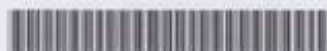
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	лестница	17,8		17,8		учрежд.		350
Итого по помещению			17,8		17,8				
---Нежилые помещения всего			17,8		17,8		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

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

ф.25

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

(10) Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 92 12 0077291

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

стр. 2

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

ф.25

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

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

ф.25

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

10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 4

Дата 29.12.2012
 Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2132/3 (02117323:0032.0010.0013.0016.0017)
 1. Описание объекта недвижимого имущества
 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1, 2, 3
 1.3. Общая площадь помещения 598,8 кв.м.
 1.4. Адрес (местоположение): _____

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

1.5. Назначение помещения нежилое
 (жилое, нежилое)
 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
 (комната, квартира)
 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната _____
 1.8. Номер помещения на поэтажном плане этаж 1: пом.II ком.1, этаж 2: пом.I ком.1,75,76,79,83, этаж 3: пом.I ком.1-4,9, пом.IV ком.1-3, пом.V ком.1, 1а,1б.
 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
 1.10. Примечание: дата обследования 02.11.2012
 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)
 (наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ

М.П. Е.В. Кузнецова
 (подпись) (инициалы, фамилия)
 Зам. начальника Северного БТИ
Амоносова Г.А.



02 92 12 0077289

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

стр. 3

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

ф.25


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

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

Экспликация на 3 страницах 29.12.2012 г.

Исполнитель  Полякова Н.А.

24 92 300869

Руководитель группы по инвентаризации
зданий и сооружений
Караванова Ю.А. 

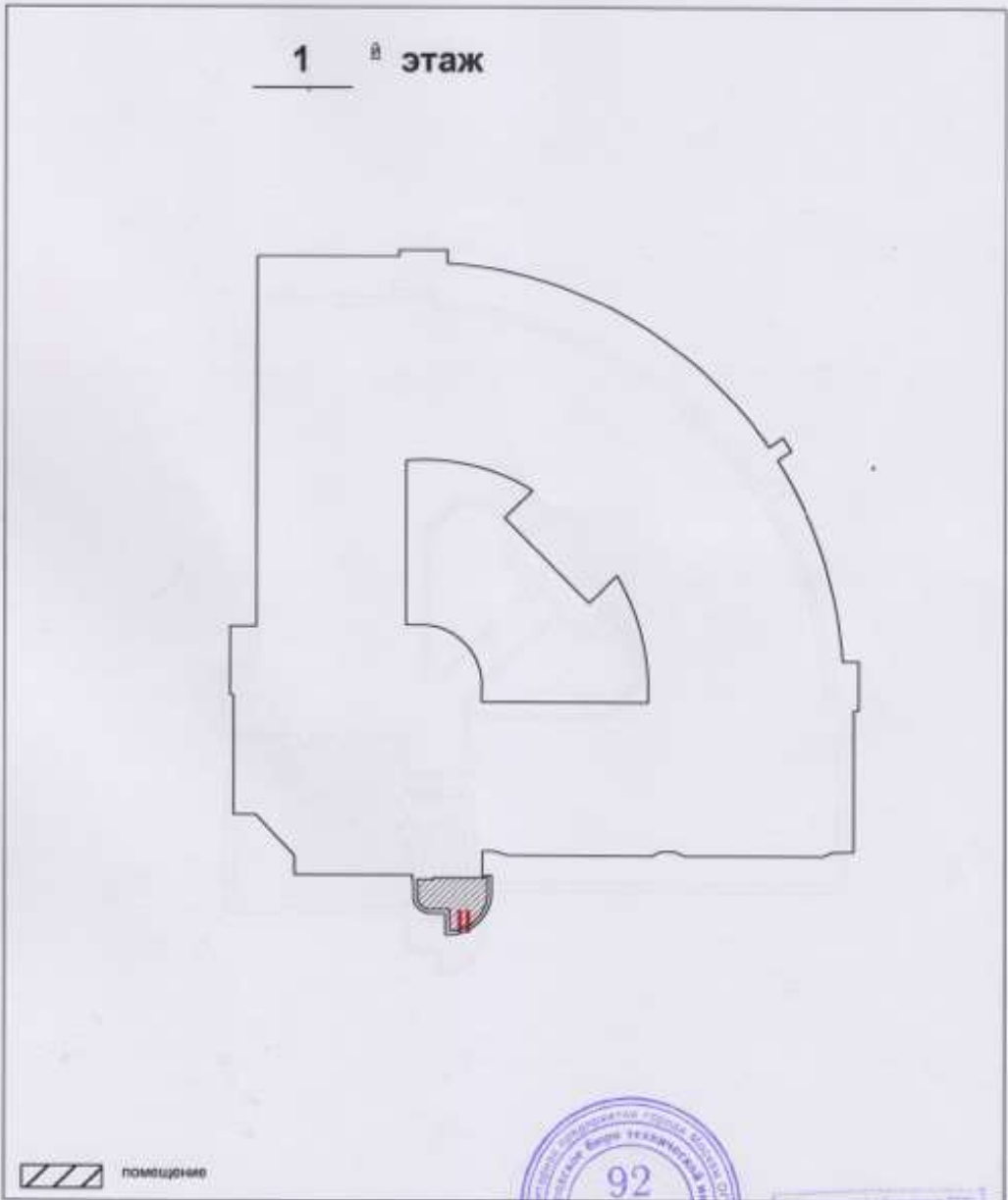
10 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 4

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

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТБТИ

М. П.



(подпись)

Личная печать специалиста
Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

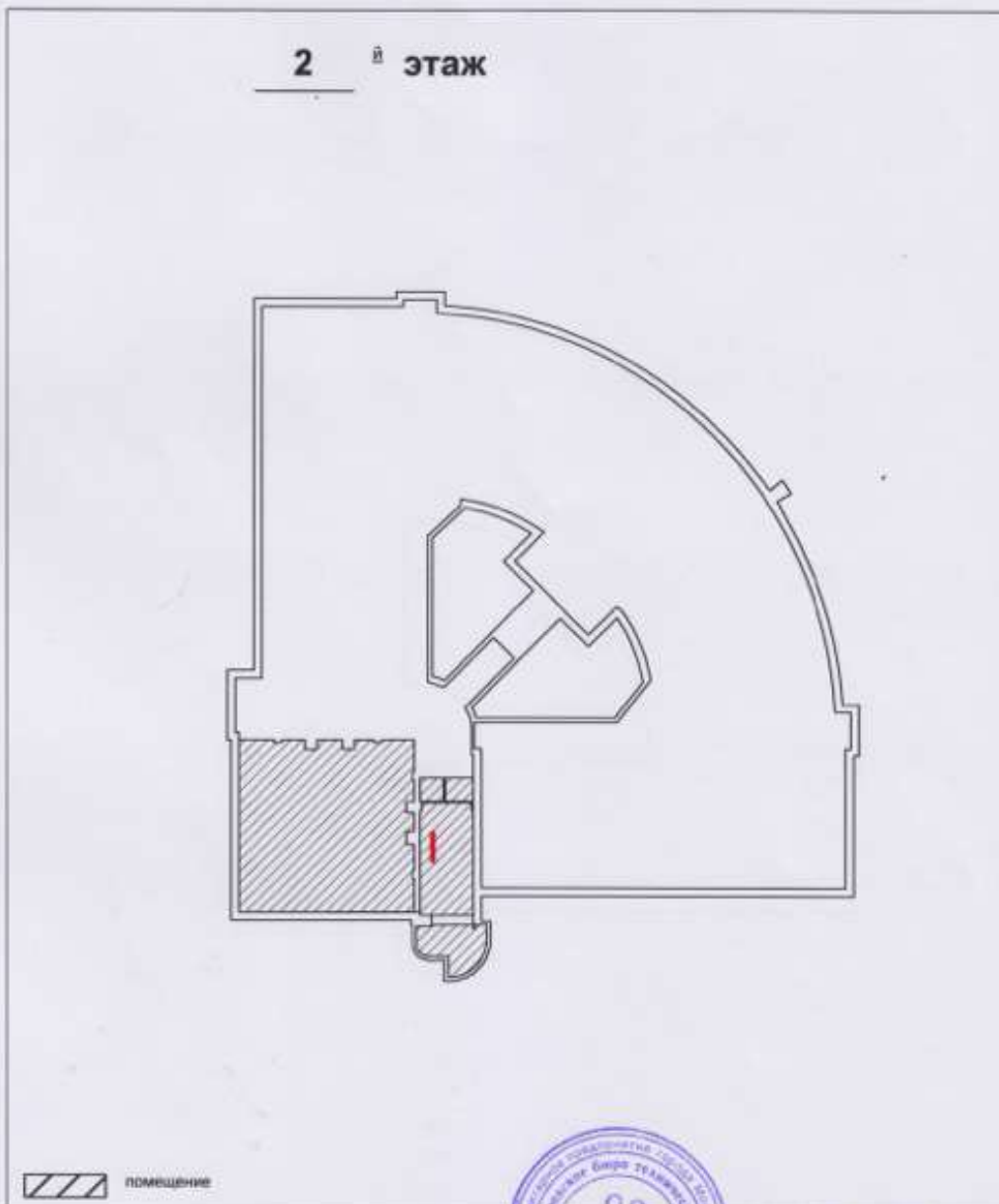
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ


Лист № 3, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



 помещение

Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТВТИ

М. П.



И.о. начальника Северного ТВТИ

Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

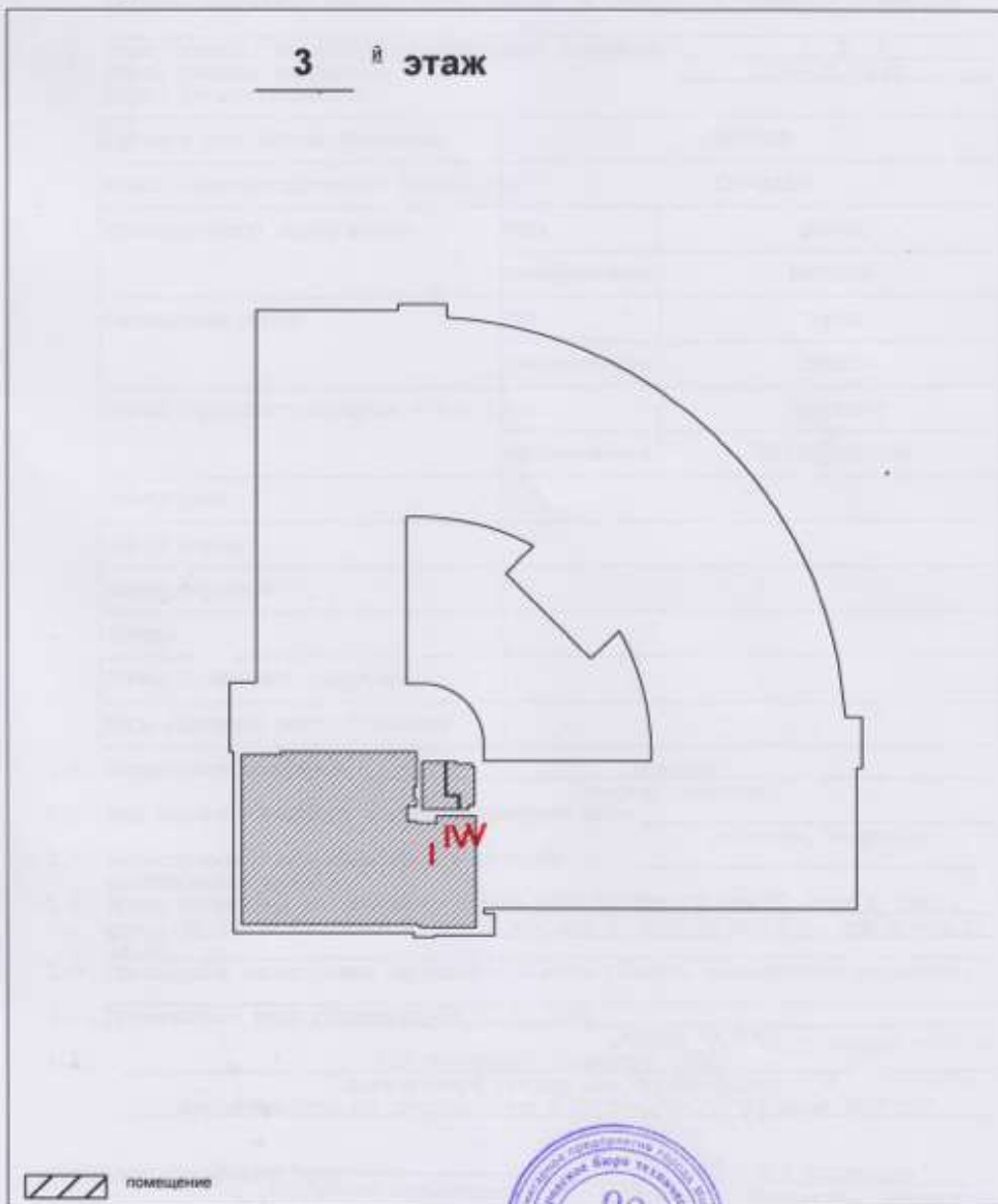
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4, всего листов 4

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТБТИ

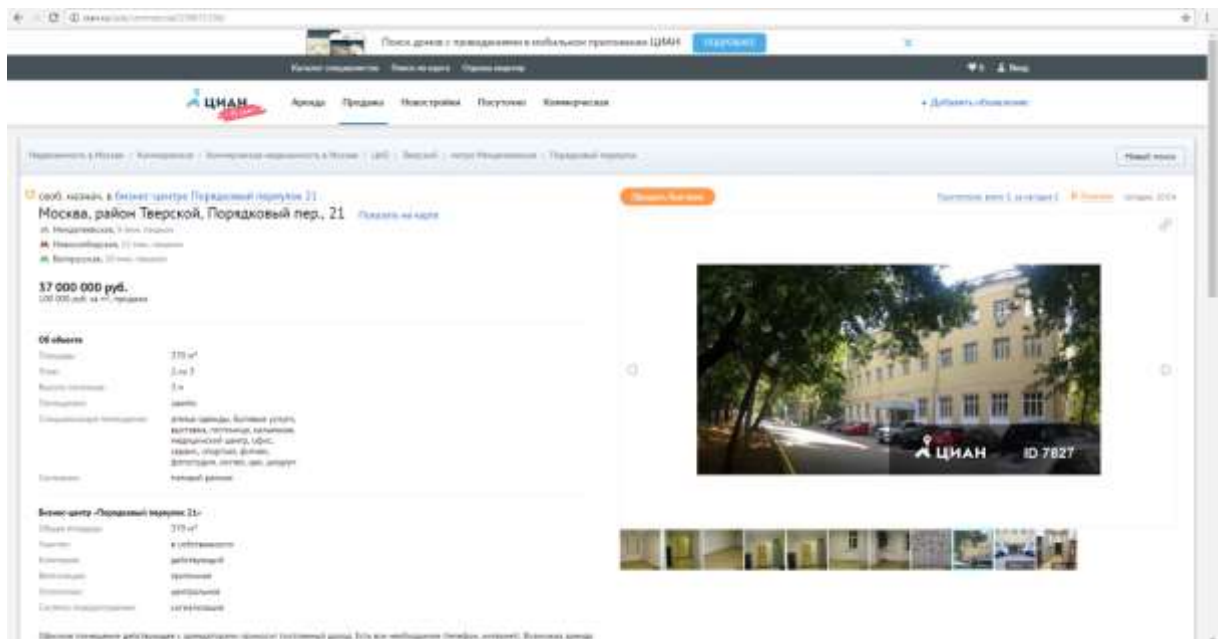
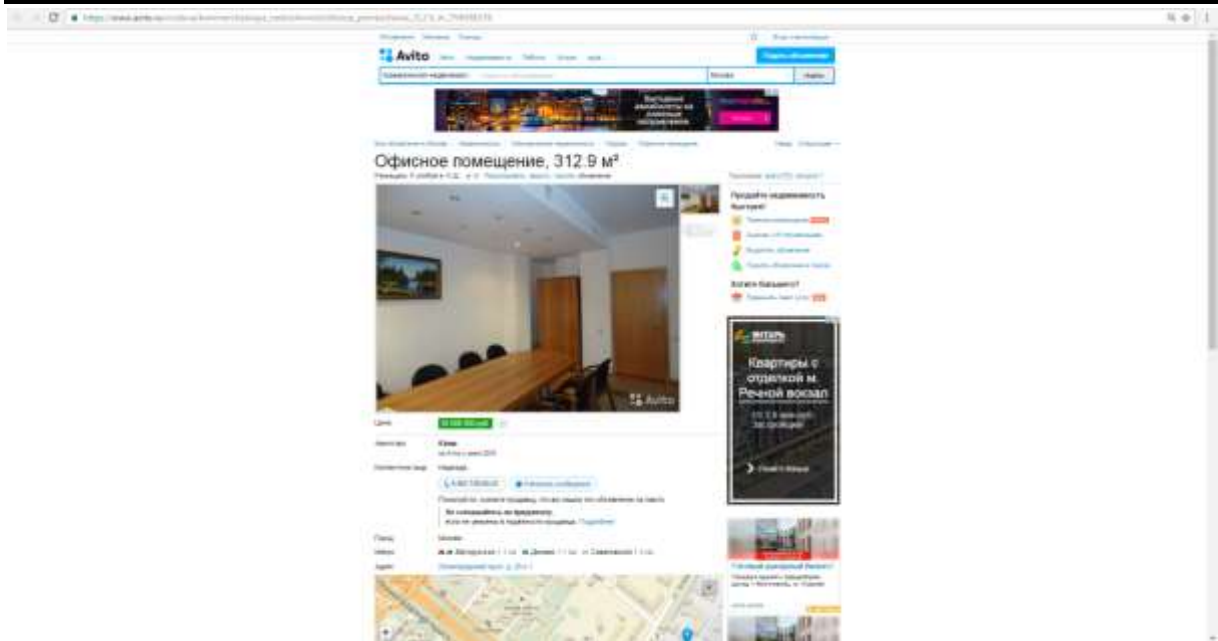
М. П.



Нач. территориальной службы ТБТИ

Ломоносова Г.А.
Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)



Аренда помещений

Реклама недвижимости в обязательном порядке публикуется ЦИАН

Реклама недвижимости в обязательном порядке публикуется ЦИАН

Реклама недвижимости в обязательном порядке публикуется ЦИАН

Реклама недвижимости в обязательном порядке публикуется ЦИАН

Реклама недвижимости в обязательном порядке публикуется ЦИАН

Реклама недвижимости в обязательном порядке публикуется ЦИАН

офис
Москва, район Тверской, Лесная ул. [Посмотреть на карте](#)
Видеоотзыв: 1 млн просмотров

418 500 руб. в месяц
18 500 руб. за м² в год

Тип здания	офис
Тип отделки	деловой

18 объектов

Площадь	279 м²
Этаж	4 из 5
Виды	прозрачные остек.

8 зданий

Тип здания	офисное здание класс.
Общая площадь	279 м²

Прочие объекты на карте Показывать по умолчанию все объекты недвижимости с другими фильтрами.

Новое офисное здание класса А расположено в БАО, район Тверской. Здание интегрируется в архитектурный ансамбль территории здания в стилистической стилизации. Просторные холлы, оснащенные современными лифтами с повышенной вместимостью, высокие потолки на 3,5-этажном уровне, стоимость 10000 руб./кв.м. Вестибюль и лифтовые холлы оформлены натуральными материалами и оборудованы высокотехнологичными решениями. Поддерживаются стандарты LEED-Фиделити (LEED) Сертифицированное зеленое здание. Обширные просторные холлы и просторные рабочие кабинеты с индивидуальной планировкой. Светлый дизайн и системы вентиляции/обогрева. Система контроля доступа лица и выхода с использованием карт доступа (АД) (включая видеонаблюдение и телефонирование входа, карты распознавания лица). Телеком (МТС) - высокая скорость и надежность до скорости 10 Гбит/сек. Доступны услуги по интеграции с системами информационной безопасности. Стоимость на объекте составляет 10000 руб./кв.м. в год.

ЦЕНТР **СЕНТР** МОСКВА [+](#)7 812 372-07-96, [+](#)7 812 372-79-00

Кураторские консультации и сопровождение
Персональные консультации по недвижимости и сопутствующим услугам, работа с недвижимостью "Эксперт". Помощь в подборе объектов для аренды.

Реклама недвижимости в обязательном порядке публикуется ЦИАН

Реклама недвижимости в обязательном порядке публикуется ЦИАН

Реклама недвижимости в обязательном порядке публикуется ЦИАН

Реклама недвижимости в обязательном порядке публикуется ЦИАН

Реклама недвижимости в обязательном порядке публикуется ЦИАН

Реклама недвижимости в обязательном порядке публикуется ЦИАН

офис
Москва, район Беговой, ул. 1-я Янковского Палад, 10 [Посмотреть на карте](#)
Видеоотзыв: 1 млн просмотров

181 500 руб. в месяц
18 000 руб. за м² в год

Тип здания	офис
Тип отделки	деловой

18 объектов

Площадь	111 м²
Этаж	1 из 1

8 зданий

Тип здания	офисное здание класс.
Общая площадь	111 м²

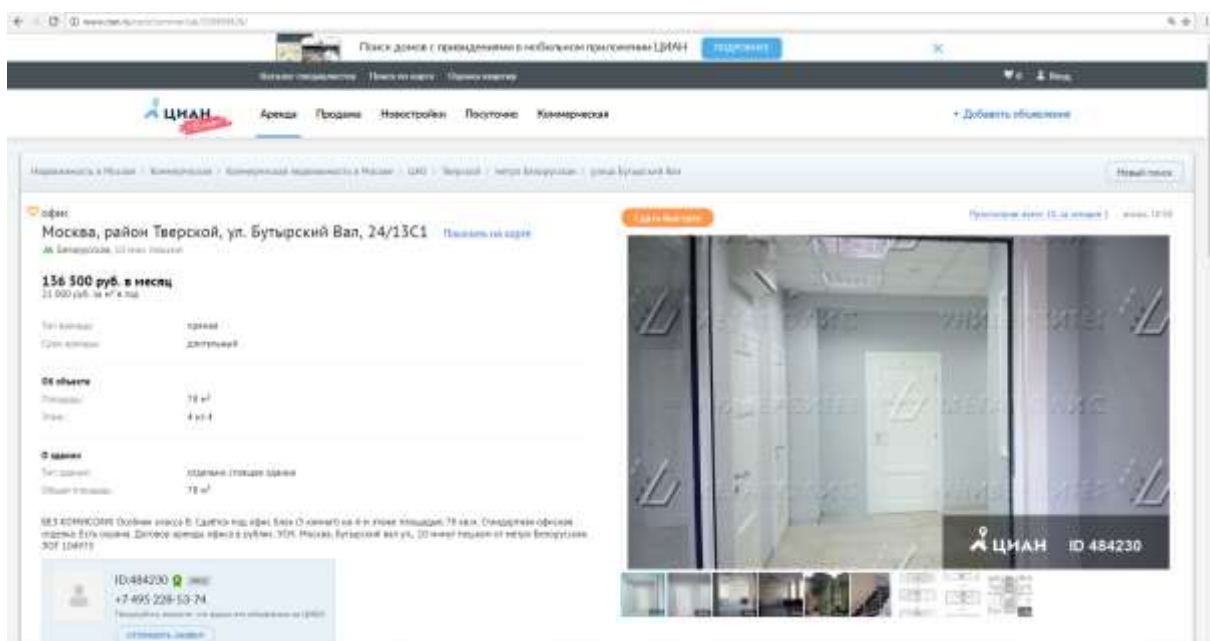
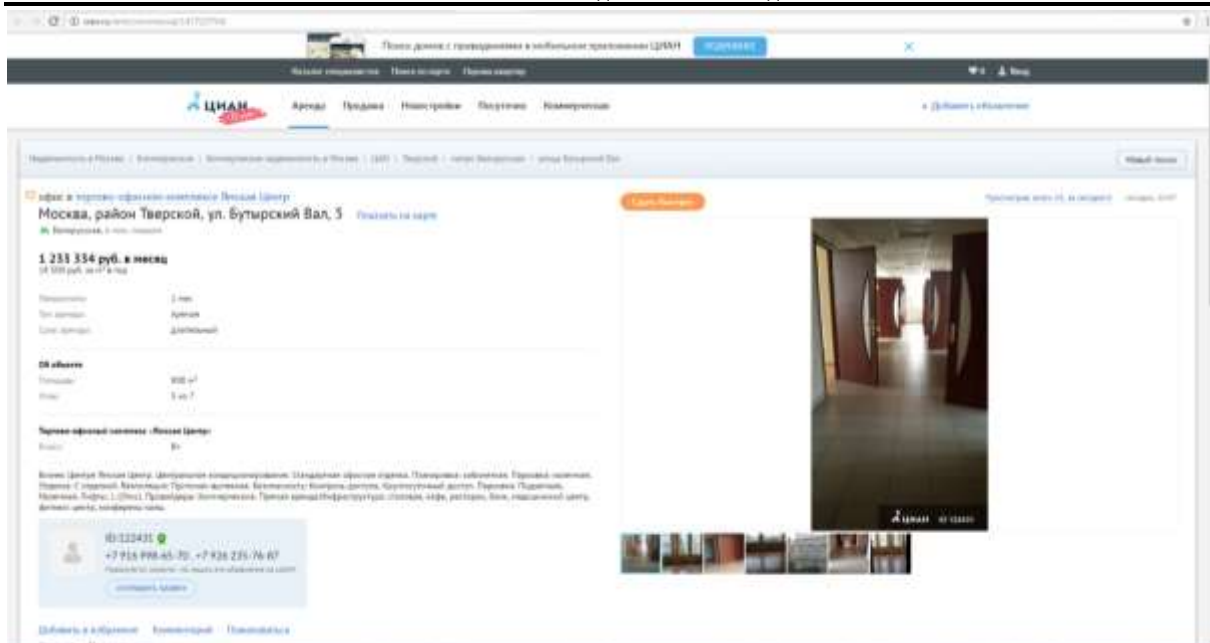
Прочие объекты на карте Показывать по умолчанию все объекты недвижимости с другими фильтрами.

100% аренда офиса (111 кв.м) с полным комплектом мебели и бытовой техникой. При размещении на 1 этаже предусмотрена парковка, на территории оборудована ограда периметра. Стоимость 18 000 рублей в районе НДС и коммунальных платежей. Чистая аренда. Наличие видеонаблюдения

Алексей Падальников [+](#)7 924 337-01-18, [+](#)7 495 349-33-60
Помощь в подборе объектов недвижимости для аренды

Добавить в избранное
Комментарий
Получить консультацию
Заказать
Подобрать

Кураторские консультации и сопровождение
Персональные консультации по недвижимости и сопутствующим услугам, работа с недвижимостью "Эксперт". Помощь в подборе объектов для аренды.



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 *№ 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
(безразличное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональной подготовке)

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 указанного лица

Москва


Петровская Е.В.




СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Страховое акционерное общество «ВСК» ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062			
СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.) ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0633%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» июня 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» июня 2016г.	по «17» июня 2017г.
Общие 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 10% 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.
Центральное отделение
г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д.17

От имени Страховщика:
/В.В. Карачев /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2016г.

www.vsk.ru

Лич. ОГРН С П0623 77 от 19.01.11.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R3508

Страховое акционерное общество «ВСК» СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ИНН 7710026574, ОГРН 1057700011111 ул. Островная, 4, г. Москва, 121552		
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 оценщик, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) рублей	
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 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2016 г.	по «01» сентября 2017 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.		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 7 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
 САО «ВСК», 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4
 Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 17

От имени Страховщика:
 _____ / Д.Г. Пудан /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: 02/09/2016 г. www.vsk.ru

Лист 05/011 №0621 77 от 19.01.11