

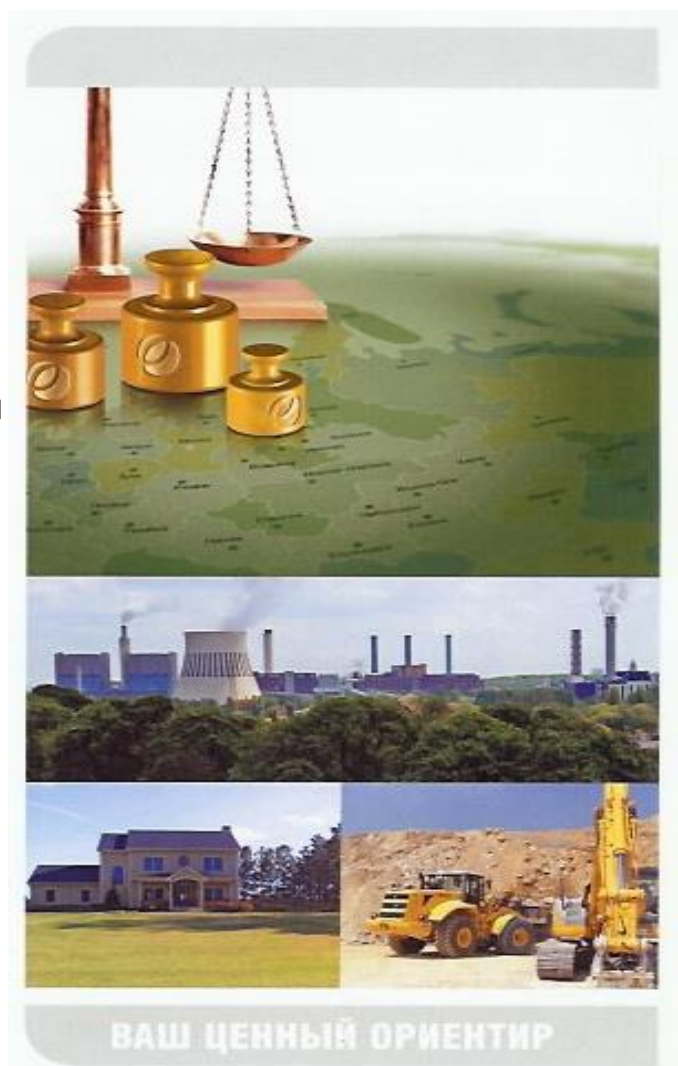


## ОТЧЕТ № 800-2720-9/2014-О/2

об оценке справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1, по состоянию на 26 октября 2018 г.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «ОБИКС»



Октябрь 2018



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1.</b>	<b>РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....</b>	<b>1</b>
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	5
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	6
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	7
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ .....	7
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ .....	8
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	9
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	11
<b>2.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА .....</b>	<b>14</b>
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	14
2.2.	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	16
2.3.	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА .....	17
<b>3.</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ.....</b>	<b>21</b>
3.1.	ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2018 ГОДА И ОЖИДАЕМЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2018 ГОДУ .....	21
<b>4.</b>	<b>ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА .....</b>	<b>27</b>
4.1.	ОБЗОР РЫНКА ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. АВГУСТ 2018.....	27
4.2.	ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. АВГУСТ 2018 .....	30
<b>5.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ .....</b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>37</b>
<b>8.</b>	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>38</b>
<b>9.</b>	<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>45</b>
9.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	45
9.2.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....	53
<b>10.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....</b>	<b>57</b>
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>60</b>
<b>12.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....</b>	<b>72</b>
<b>13.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ .....</b>	<b>76</b>

## 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**

<b>Объект</b>	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
<b>Собственник</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
<b>Имущественные права</b>	Общая долевая собственность
<b>Текущее использование объекта</b>	Офис
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта</b>	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
<b>Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости</b>	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 67 087 157 руб. Доходный подход – 58 588 890 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, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 26 октября 2018 г., округленно составляет:*

**62 838 000**

**(Шестьдесят два миллиона восемьсот тридцать восемь тысяч) рублей.**

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Заявка №2 от 24 сентября 2018 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 справедливой стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Назначение оценки	Для принятия управленческого решения
Дата оценки	26 октября 2018 г.
Срок проведения оценки	26 октября 2018 г.- 26 октября 2018 г.
Дата составления отчета	26 октября 2018 г.

## 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Москва-Ритейл». Место нахождения: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Почтовый адрес: 127006, г. Москва, Настасьинский пер., д.7, стр.2, комн.29 Р/с 40701810000010000435 в АО «Банк ФИНАМ», г. Москва, ИНН банка 7709315684, к/с 30101810745250000604 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525604 ОГРН 1037739042285 ИНН 7744002606 КПП 774401001
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» КРАТКОЕ НАИМЕНОВАНИЕ: ООО «ОБИКС» ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Банк АКБ «РосЕвроБанк» (АО) к/с 30101810445250000836 БИК 044525836 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@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
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис №. 180FOB40R2517 от 15.06.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2018 г. по 17.06.2019 г.

## 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, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

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
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Сведения о страховании ответственности	Страховое открытое акционерное общество «ВСК», полис №. 180FOB40R2517 от 15.06.2018 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2018 г. по 17.06.2019 г.
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.

## 1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

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

### Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО 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](http://www.appraiser.ru)
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru); материалы сайтов, [www.appraiser.ru](http://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](http://www.appraiser.ru), , [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru), [www.realty21.ru](http://www.realty21.ru), [www.dm-realty.ru](http://www.dm-realty.ru), [www.arenduem.ru](http://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** – справедливая 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.

**Справедливая 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 24 сентября 2018 г. к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.

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

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 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 справедливой стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для принятия управленческого решения.

Дата определения стоимости: 26 октября 2018 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 справедливой стоимости объекта оценки или обоснование от их использования**

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

Для расчета справедливой 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 справедливой 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.

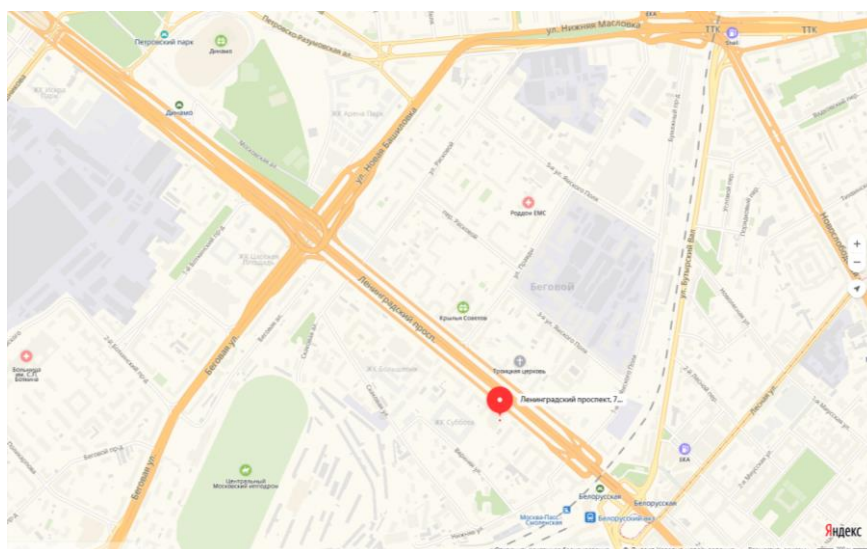
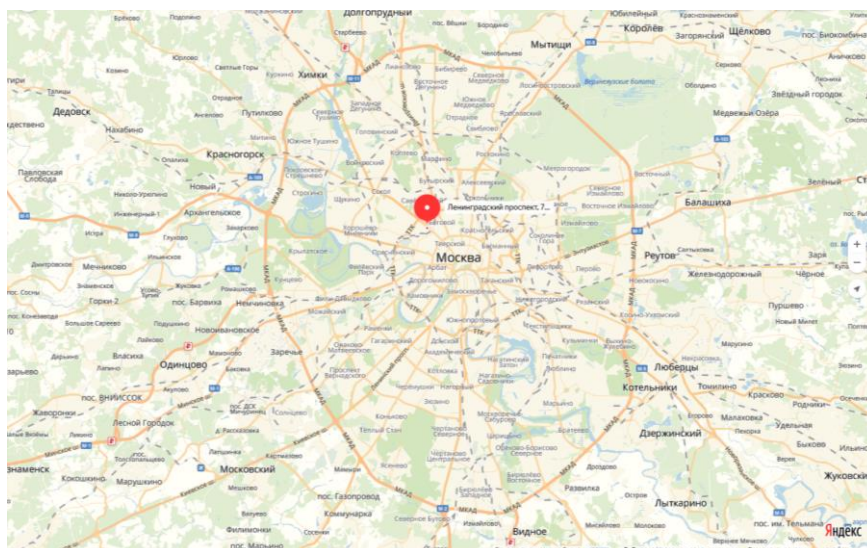
## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 26 октября 2018 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 округ <sup>1</sup>

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 <sup>2</sup>	Площадь жилого фонда (на 01.01.2008 г.), тыс. м <sup>2</sup>	Средняя жилая площадь на человека м <sup>2</sup> / 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 Беговой<sup>2</sup>

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.

<sup>1</sup> <http://ru.wikipedia.org/>

<sup>2</sup> 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	Ремонт не требуется

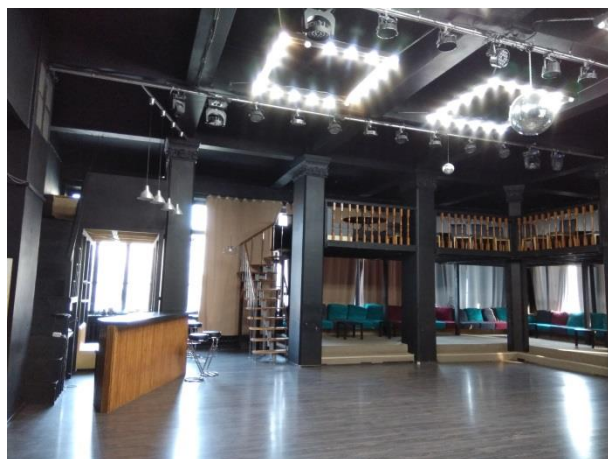
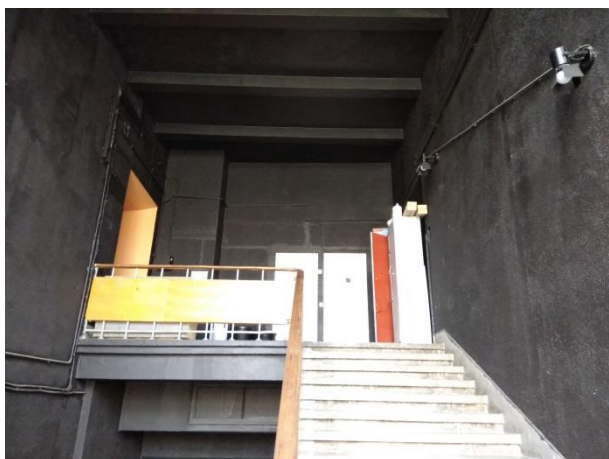
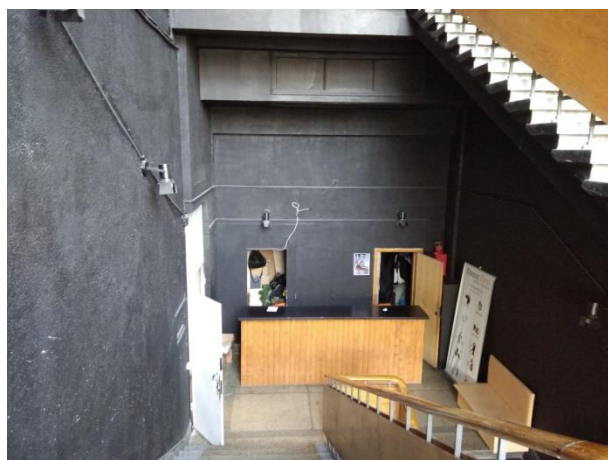
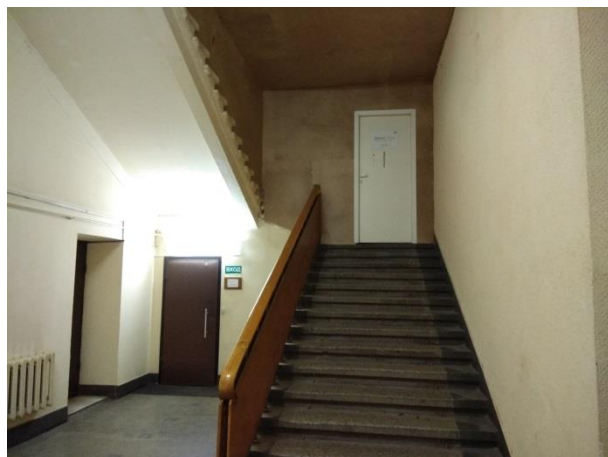


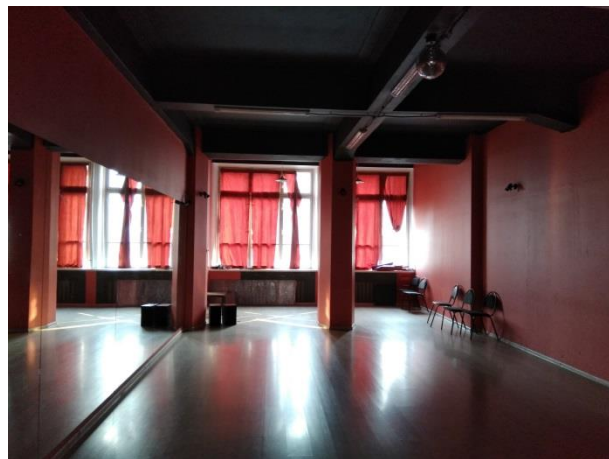
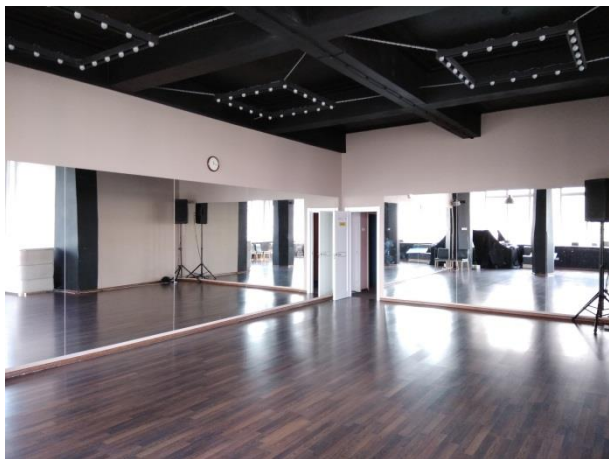
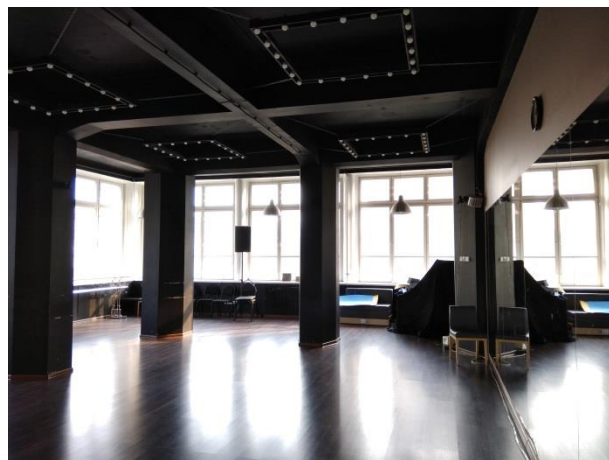
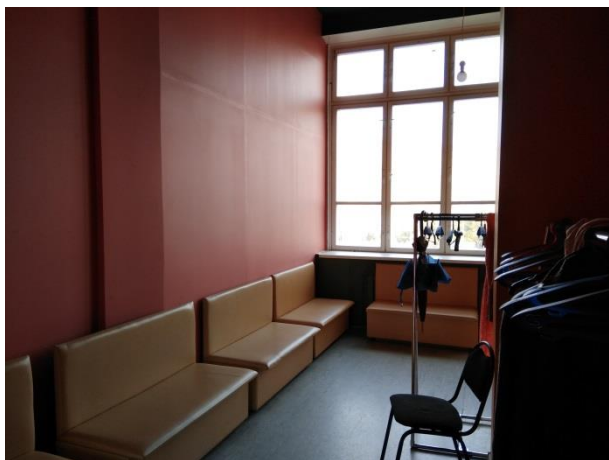
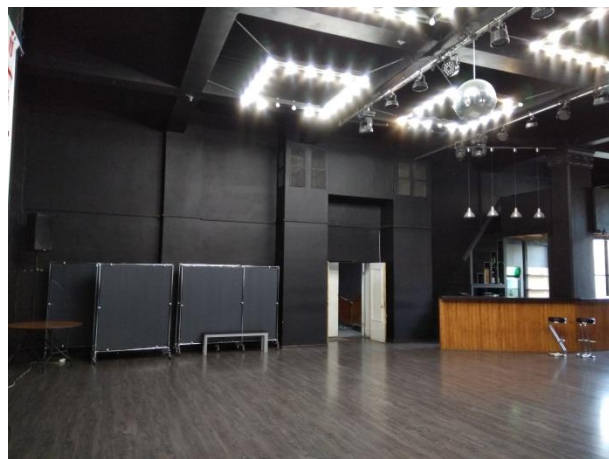
Общее физическое состояние конструктивных элементов	Хорошее
Существующие ограничения (обременения) права:	Доверительное управление
Кадастровый (или условный) номер объекта:	192214
Свидетельство о государственной регистрации права:	77АО № 688419 от 30.04.2013 г.
Иные документы, подтверждающие право собственности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

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

## 2.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА









### 3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ

#### 3.1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ ЗА ЯНВАРЬ-АВГУСТ 2018 ГОДА И ОЖИДАЕМЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2018 ГОДУ<sup>3</sup>

Ситуация на мировых товарных рынках с начала 2018 года складывается позитивно. Цена на нефть марки «Юралс» в течение 1кв18 устойчиво превышала уровень 60 долл. США за баррель, а с апреля начала расти, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. Для компенсации выпадающих объемов страны – участницы соглашения ОПЕК+ в конце июня приняли решение об увеличении добычи нефти примерно на 1 млн. баррелей до конца текущего года. Вместе с тем в июле-августе цены на нефть сохранялись на высоких уровнях на фоне перебоев поставок из Канады и Ливии, продолжающегося снижения добычи в Венесуэле, а также ожидаемого возобновления санкций США против Ирана в связи с ядерной программой. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в целом за 2018 год прогнозируется на уровне 69,6 долл. США за баррель (69,7 долл. США за баррель за январь-август).

Рис. 1. Страны ОПЕК нарастили добычу нефти

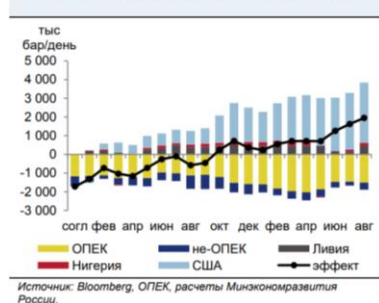


Рис. 2. Конъюнктура сырьевых рынков оказывает поддержку российскому экспорту



Цены на другие значимые товары российского экспорта (черные и цветные металлы, стальной прокат, уголь) в текущем году также были выше, чем в соответствующий период предыдущего года. Эти тенденции на мировых рынках в совокупности с увеличением физических объемов отдельных товарных групп ненефтегазового экспорта привели к существенному расширению профицита текущего счета, который в январе-августе увеличился до 69,0 млрд. долл. США против 19,1 млрд. долл. США за аналогичный период прошлого года. В целом за год положительное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 94,3 млрд. долл. США (5,8 % ВВП).

Вместе с тем применяемое с 2017 года бюджетное правило и сопряженный механизм

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

сглаживания влияния цен на нефть на экономику позволили изолировать внутренние экономические параметры от колебаний котировок на внешних товарных рынках. Дополнительные поступления от нефтегазового экспорта абсорбировались с внутреннего финансового рынка через покупки иностранной валюты Минфином России (за период с начала года по 22 августа – 35,4 млрд. долл. США). Покупки валюты в рамках бюджетного правила являлись основным источником пополнения международных резервов, объем которых по состоянию на 1 сентября 2018 г. достиг 460,6 млрд. долл. США.

В то время как ситуация на сырьевых рынках складывалась благоприятно, на мировых финансовых рынках в последние месяцы наблюдалась повышенная волатильность, обусловленная ростом процентных ставок в США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (прежде всего в Турции и Аргентине). В этих условиях наблюдалось снижение склонности к риску, которое обусловило ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, в том числе и рубля.

Еще одним фактором ослабления рубля в указанный период стала санкционная политика США. После введения в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов наблюдалось расширение российской премии за риск и отток иностранного капитала с рынка ОФЗ. За апрель-июль нерезиденты продали ОФЗ на сумму 345 млрд. рублей, а доля их участия на данном рынке сократилась на 6,5 п.п. (до 28,0 % на 1 августа). В августе дополнительное давление на российский рынок оказывали заявления США о возможном введении дополнительных санкционных мер в отношении России.

В этих условиях в январе-августе ослабление рубля составило 7,3 % в номинальном эффективном выражении, в том числе в августе – 2,9 %. В целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца текущего года. Вместе с тем решение Банка России не влечет за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

Рис. 3. В апреле-июле доля нерезидентов на рынке ОФЗ снижалась



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Валюты развивающихся стран ослабевают на фоне снижения аппетита к риску на глобальных рынках



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар в октябре-декабре 2018 г. (что соответствует среднегодовому значению 61,7 рублей за долл. США).

Наблюдаемая курсовая динамика пока незначительно транслировалась в потребительские цены. Инфляция в первой половине года сохранялась на низком уровне (2,2-2,4 % г/г). Ускорение роста потребительских цен в июле и августе (до 2,5 % г/г и 3,1 % г/г соответственно) было обусловлено главным образом низкой базой соответствующих месяцев прошлого года. Вместе с тем в оставшиеся месяцы 2018 года произошедшее ослабление рубля, а также рост цен на зерновые на мировых рынках будут оказывать давление на темпы роста потребительских цен. Инфляция на конец года прогнозируется на уровне 3,4 % к декабрю 2017 года.

В то же время динамика обменного курса рубля в последние месяцы создает благоприятные условия для предприятий обрабатывающей промышленности с точки зрения их конкурентоспособности как на внутреннем, так и на внешнем рынке. Темп роста выпуска обрабатывающих производств за январь-август 2018 года составил 3,8 % г/г. Ключевыми драйверами роста остаются пищевая и химическая отрасли, деревообработка. Кроме того, с начала текущего года значительный рост объемов производства наблюдается в машиностроении.

Темп роста в добыче полезных ископаемых за январь-август 2018 г. составил 2,4 % г/г. После снижения в январе-мае (на 1,3 % г/г) в условиях ответственного исполнения Россией условий сделки ОПЕК+ производство сырой нефти и нефтяного (попутного) газа начиная с июня демонстрировало положительные годовые темпы роста (в августе – на 3,0 % г/г). Улучшение годовых показателей нефтяной отрасли связано как с исчерпанием эффекта высокой базы первых месяцев 2017 года, так и с увеличением среднесуточной добычи нефти в результате изменения параметров соглашения ОПЕК+. Добыча природного газа и газового конденсата в январе-августе выросла на 14,2 % г/г, что было связано с холодной погодой в первые месяцы в России и в европейских странах, а также с опережающим ростом производства сжиженного природного газа.



По оценке Минэкономразвития России, ВВП в январе-августе увеличился на 1,6 % г/г. Положительный вклад в рост внесли промышленные виды деятельности (0,5 п.п.), транспорт и связь (0,2 п.п.), а также финансовая деятельность и сектор профессиональных услуг (по 0,2-0,3 п.п.). На фоне стагнации в строительном секторе и слабой динамики сельского хозяйства вклад указанных видов деятельности в экономический рост в январе-августе был слабоотрицательным. По оценке Минэкономразвития России, темп рост ВВП в целом за 2018 год составит 1,8 %.

В разрезе компонент совокупного спроса экономический рост по-прежнему опирается на внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. Вместе с тем во 2кв18 продолжилось замедление роста инвестиций в основной капитал – до 2,8 % г/г после 3,6 % г/г в 1кв18 и 4,4 % в 2017 году. На рост инвестиций в основной капитал в текущем году оказывает негативное влияние ухудшение настроений бизнеса, обусловленное повышенной волатильностью на финансовых рынках начиная с апреля. Ожидается, что во втором полугодии инвестиции в основной капитал продолжат расти умеренными темпами. В целом по году их рост прогнозируется на уровне 2,9 %.



Сдерживающее влияние на рост инвестиций по-прежнему оказывает вялая динамика кредитования компаний. Годовой темп роста совокупного корпоративного кредитного портфеля с учетом облигаций на балансе банков остается существенно ниже среднего уровня процентных ставок (4,3 % г/г в августе с исключением валютной переоценки) и, соответственно, является фактором поддержания производственной деятельности, а не ее расширения. В то же время в



структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам (темп их роста в августе составил 20,6 % г/г с исключением валютной переоценки).

Рис. 9. Розничное кредитование растет опережающими темпами



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Рис. 10. Долгосрочные кредитные и депозитные ставки в январе-июле 2018 года продолжили снижаться

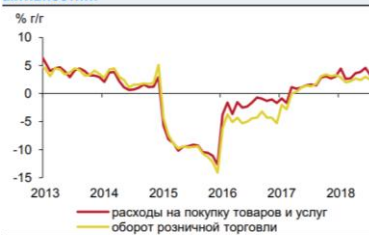


Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

В январе-августе продолжилось расширение потребительской активности. Расходы домохозяйств на товары и услуги, рассчитанные по методологии баланса доходов и расходов населения, за указанный период выросли на 3,8 % г/г в реальном выражении. Увеличение потребительского спроса основывается на значительном росте заработных плат. Темп роста реальной заработной платы в январе-августе 2018 года составил 8,4 % г/г (по предварительной оценке Росстата). Существенное увеличение темпов роста заработных плат связано в первую очередь с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы.

При этом целевые ориентиры по среднегодовому уровню оплаты труда, установленные указами Президента Российской Федерации, достигнуты уже в начале года. Таким образом, внутригодовая динамика заработных плат в текущем году не будет иметь обычной сезонности, что приведет к снижению их годовых темпов роста во второй половине 2018 года. Рост реальных заработных плат в целом за год ожидается на уровне 6,9 %.

Рис. 11. Расширение потребительской активности...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 12. ... основывается на активном росте реальных заработных плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Дополнительными факторами роста заработных плат в начале 2018 года стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года. Вместе с тем все более явно проявляющийся дефицит трудовых ресурсов обуславливает и быстрый рост заработных плат в частном секторе, который, по оценке Минэкономразвития, составил около 7 % г/г в реальном выражении в январе-июле 2018 года. При этом уровень безработицы в текущем году опустился до рекордно низких уровней – 4,8 % в

январе-августе с учетом коррекции на сезонность (прогноз безработицы в целом по году также составляет 4,8 %).

**Рис. 13. В социальном секторе номинальные заработные платы растут опережающими темпами**



**Рис. 14. Безработица близка к исторически минимальным уровням**



## 4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА<sup>4</sup>

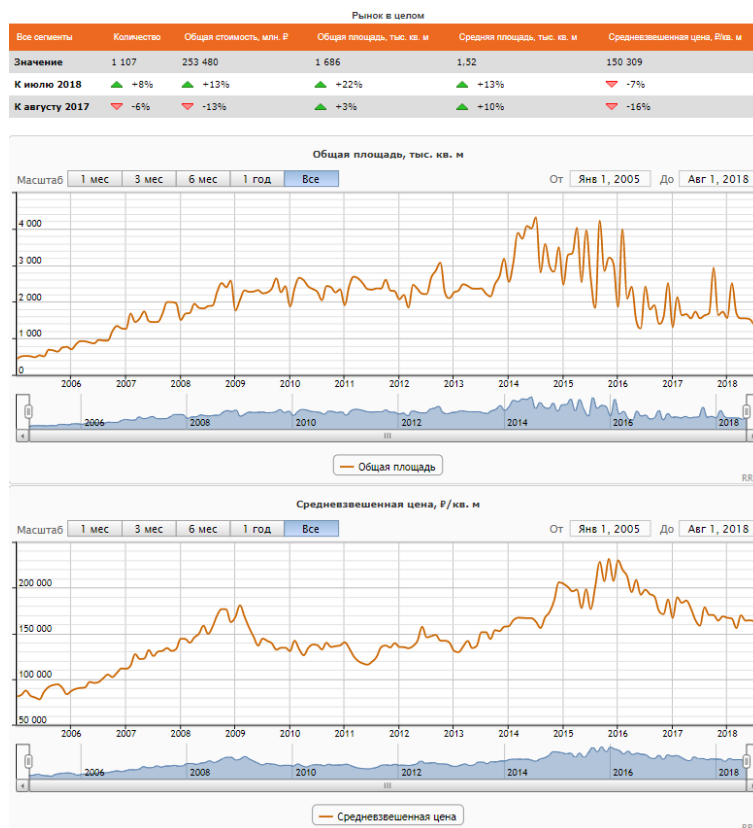
### 4.1. ОБЗОР РЫНКА ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. АВГУСТ 2018

В августе на продажу предлагалось 1107 объектов общей площадью 1 686 тыс. кв. м и общей стоимостью 253 млрд. руб., что выше показателя июля на 8% по количеству и на 22% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях оказалась ниже июля на 7% и составила 150 309 руб./кв. м. Курс доллара в августе вырос на 5%, поэтому в долларовом эквиваленте цена снизилась на 2% и составила 2 274 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 16%, а в долларах – на 5%.

В целом, на рынке в августе к снижению цен привел некоторый рост объема предложения. Так как и за год и за месяц цены снизились как в рублях, так и в долларах, можно говорить о том, что период стагнации до сих пор не пройден и вряд ли осенью, несмотря на традиционное повышение деловой активности, стоит ожидать перелома этой тенденции.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 42%. Далее идут производственно-складские помещения (32%), помещения свободного назначения (14%) и торговые помещения (12%).



<sup>4</sup> Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review>

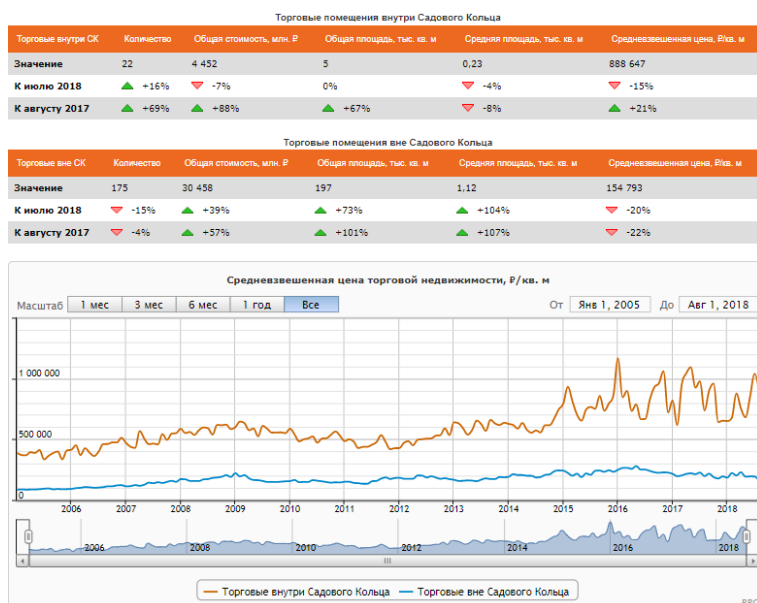
## Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2018 г. по количеству снизился на 12%, а по общей площади вырос на 71%. Всего на рынке экспонировалось 197 объектов общей площадью 202 тыс.кв.м. и общей стоимостью 35,0 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 22 объекта общей площадью 5 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству вырос на 16%, а по общей площади - на 9%, при этом цена за месяц снизилась на 15% и составила 888 647 руб./кв.м. Снижение цены было вызвано началом экспонирования в августе дешевых объектов на Трехпрудном пер. (168 кв.м, 446 429 руб./кв.м), на ул.М.Ордынка (182 кв.м, 375 329 руб./кв.м), ул.Б.Полянка (323 кв.м, 278 207 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 15%, а по общей площади – вырос на 73%, составив 175 объектов общей площадью 197 тыс.кв.м. Существенный рост общей площади объясняется началом экспонирования крупного объекта на Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м). Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 20% и составила 154 793 руб./кв. м. Снижение цен объяснялось началом экспонирования ряда дешевых объектов - на ул.Трофимова (882 кв.м, 88 400 руб./кв.м), Щелковском ш. (3 100 кв.м, 75 276 руб./кв.м), Монтажной ул. (8 770 кв.м, 69 000 руб./кв.м), и Сколковском ш. (56 498 кв.м, 102 659 руб./кв.м).

Судя по значительному росту цен за год и снижению цен за месяц по объектам в центре, речь может идти о продолжающейся ценовой коррекции, в то время, как за пределами центра цены остаются низкими как в краткосрочной, так и в среднесрочной перспективе.



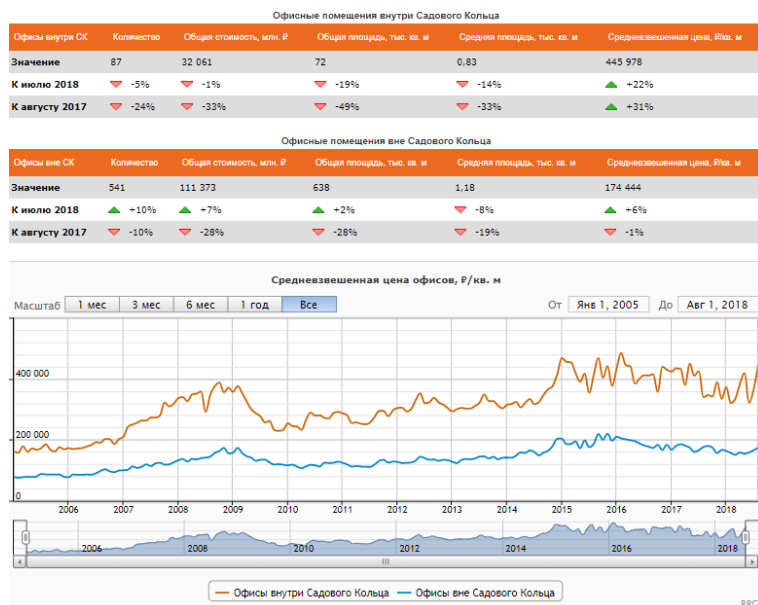
## Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2018 г. вырос на 8% по количеству и сократился на 1% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 628 объектов общей площадью 710 тыс. кв.м и общей стоимостью 143 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, уменьшилось на 5%, а их общая площадь - на 19%, в результате чего объем предложения составил 87 объектов площадью 72 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 22% и составила 445 978 руб./кв. м. Значительный рост цены был обусловлен выходом в августе целого ряда дорогих объектов - на Крапивенском пер. (600 кв.м, 1 000 000 руб./кв.м), Цветном б-ре (1 000 кв.м, 612 000 руб./кв.м), ул.Валовая (1 513 кв.м, 804 360 руб./кв.м), ул. Мясницкая (1696 кв.м, 589 623 руб./кв.м), ул.Волхонка (6 412 кв.м, 640 023 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 10% по количеству и на 2% по общей площади и составил 541 объект общей площадью 638 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 6% и составила 174 444 руб./кв.м. Рост цены был связан с уходом с рынка дешевых объектов - на ул.Херсонская (10 624 кв.м, 66 642 руб./кв.м), ул.Балтийская (15 006 кв.м, 66 600 руб./кв.м), ул.Шарикоподшипниковая (21 475 кв.м, 107 100 руб./кв.м), а также выходом в августе дорогого объекта на Яково-Апостольском пер. (10 308 кв.м, 575 899 руб./кв.м).

Исходя из ценовой динамики по объектам в центре за месяц и за год, можно судить о том, что спрос на такие объекты превышает спрос на объекты за пределами Садового кольца.



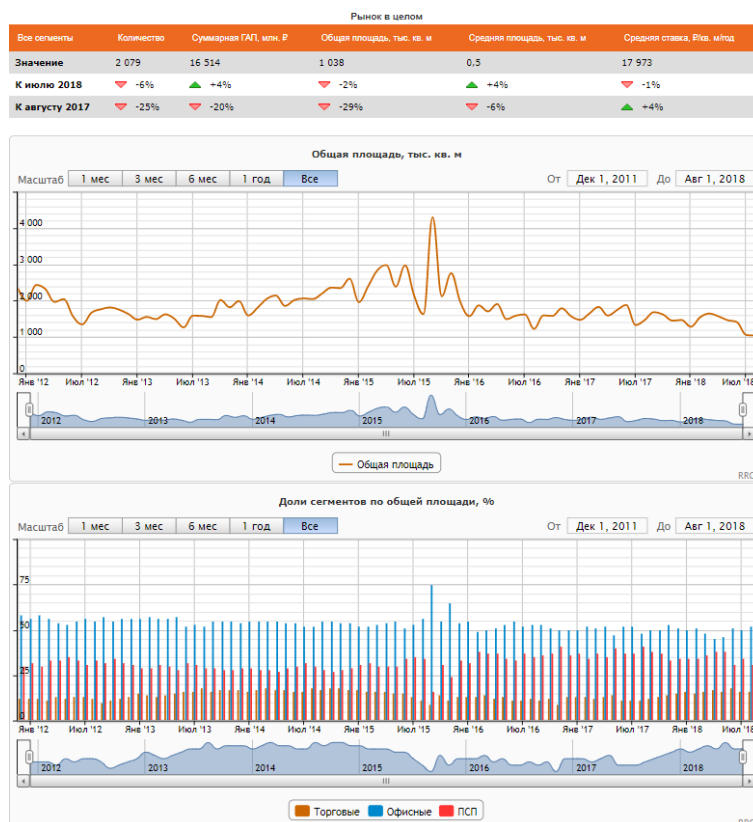
## 4.2. ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ. АВГУСТ 2018

В августе 2018 г. в аренду предлагалось 2 079 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 038 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 6%, а по общей площади - на 2%.

Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 1% и составила 17 973 руб./кв. м/год. Курс доллара в августе вырос на 5%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка выросла на 4% и составила 272\$/кв.м/год. За год, с августа 2017 года рублевые ставки выросли на 4%, а долларовые - на 15%.

Несущественное снижение рублевых ставок за месяц и незначительный, ниже уровня инфляции их рост за последние 12 месяцев свидетельствуют о том, что из состояния стагнации рынок до сих пор не вышел. Подтвердить этот вывод сможет только анализ динамики ставок с началом традиционного повышения деловой активности осенью.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские (31%) и торговые помещения (16%).



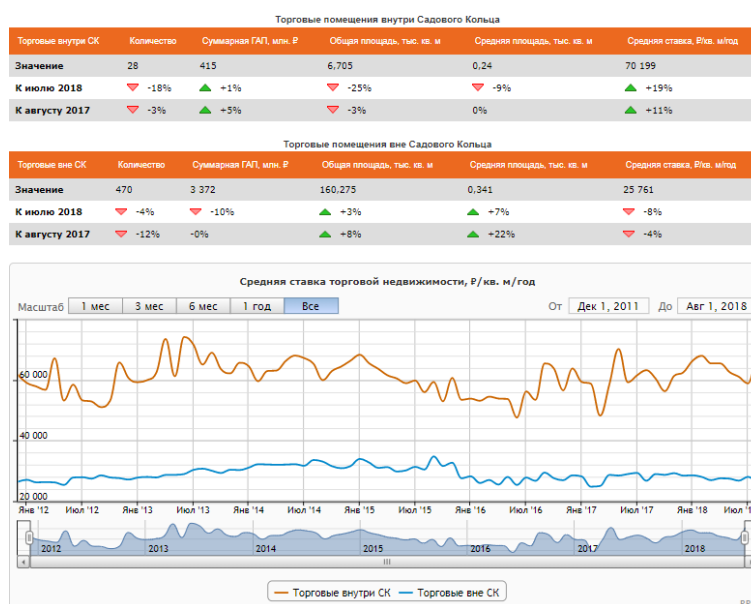
## Торговая недвижимость

В августе 2018 г. на рынке экспонировалось 498 объектов общей площадью 167 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 5%, а общая площадь выросла на 1%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 28 объектов общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя июля на 25% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 19% и составила 70 199 руб./кв. м/год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке 50 000 руб./кв.м/год, выросла с 44% до 57%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в августе 2018 г. снизилось на 4%, а общая площадь выросла на 3%. Объем предложения составил 470 объектов общей площадью 160 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 8% и составила 25 761 руб./кв.м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке 30 000 руб./кв.м/год, снизилась с 28% до 24%.

И за месяц и за последние 12 месяцев ставки по объектам за пределами центра выросли, в то время, как за его пределами, наоборот, снизились. Это может свидетельствовать о том, что спрос на качественные предложения в центре, в отличии от объектов за пределами Садового кольца, растет.



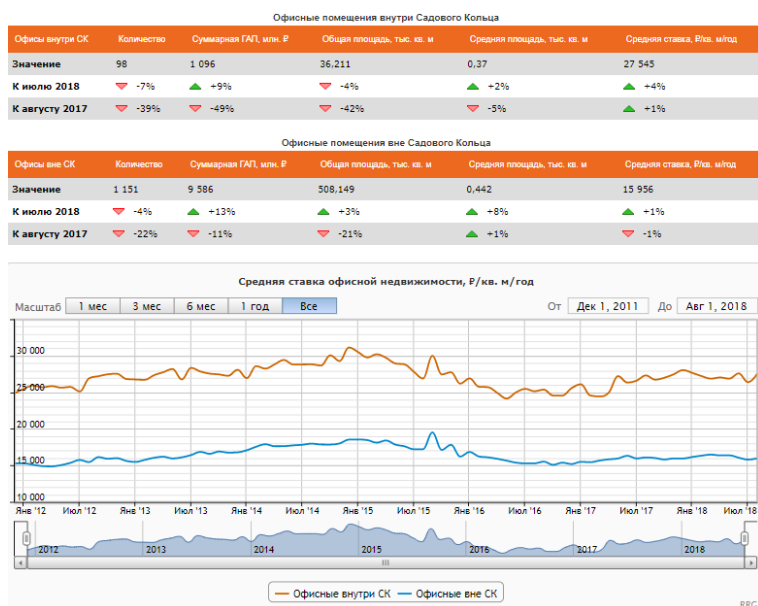
## Офисная недвижимость

В августе 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 5%, а по общей площади - вырос на 2% и составил 1 249 объектов общей площадью 544 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре уменьшилось на 7%, а их общая площадь - на 4%. Средняя арендная ставка выросла на 4% и составила 27 545 руб./кв.м/год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке 40 000 руб./кв.м/год, возросла с 9% до 12%.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 4% и по общей площади – вырос на 3%, при этом средняя ставка выросла на 1% и составила 15 956 руб./кв.м/год.

Изменения ставок по офисным помещениям в августе незначительны. Ставки по объектам в центре выросли более существенно, но в целом за год практически не изменились ни в центре, ни за его пределами, что свидетельствует о невысокой деловой активности в период стагнации на рынке.





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

Для расчета справедливой 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 справедливой 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 справедливой 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 справедливой 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 справедливой 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 справедливой 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 2018 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

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

**Таблица 8.1. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости**

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		октябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.
Источник информации		ЕГСН Продажа Никитенко Людмила +7 495 225-25-25, +7 963 786-67-99	Агентство недвижимости Property 1 +7 909 962-55-72, +7 495 798-48-07	Агентство недвижимости Property 1 +7 909 911-43-49	+7 951 095-84-70
Адрес интернет страницы		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161600023/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161600023/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193075655/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193075655/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/193072302/">https://www.cian.ru/sale/commercial/193072302/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194414136/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194414136/</a>
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 24С2	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 1	Москва, САО, р-н Беговой, Верхняя ул., 1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 26К1
Этаж расположения	2,3,4	подвал	2	подвал	3
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	все	все	все	все	все
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	598,8	400,0	100,0	101,0	133,5
Стоимость без НДС, руб.		-	-	-	-
Стоимость с НДС, руб.		70 000 000	19 300 000	17 500 000	15 694 018
Стоимость за 1 кв.м., руб.		<b>175 000,00</b>	<b>193 000,00</b>	<b>173 267,33</b>	<b>117 558,19</b>

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 598,8 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
Г. МОСКВА, ЛЕНИНГРАДСКИЙ ПРОСПЕКТ, Д. 7, СТР. 1

Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		175 000,00	193 000,00	173 267,33	117 558,19
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		175 000,00	193 000,00	173 267,33	117 558,19
Поправка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		175 000,00	193 000,00	173 267,33	117 558,19
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		175 000,00	193 000,00	173 267,33	117 558,19
Поправка на торг, %		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		175 000,00	193 000,00	173 267,33	117 558,19
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		175 000,00	193 000,00	173 267,33	117 558,19
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		175 000,00	193 000,00	173 267,33	117 558,19
Поправка на этаж расположения, %		-14,0%	-14,0%	-14,0%	4,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		135 450,00	149 382,00	134 108,92	110 986,69
Поправка на площадь объекта, %		-4,9%	-19,9%	-19,8%	-17,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		128 812,95	119 654,98	107 555,35	92 118,95
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		128 812,95	119 654,98	107 555,35	92 118,95
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		128 812,95	119 654,98	107 555,35	92 118,95
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		128 812,95	119 654,98	107 555,35	92 118,95
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		128 812,95	119 654,98	107 555,35	92 118,95
<b>Итоговая стоимость, руб./кв.м.</b>		<b>112 036</b>			
<b>Итоговая стоимость, руб.</b>		<b>67 087 157</b>			

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 112 036 руб./кв.м.



## **Обоснование вносимых корректировок**

### *Оцениваемые права*

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

### *Условия финансирования*

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

### *Условия продажи*

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

### *Условия рынка (время продажи)*

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

### *Скидка на торг*

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

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

### *Тип и назначение*

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

### *Местоположение и доступность*

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

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

### Этаж расположения

Объект оценки расположен выше 1 этажа.

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

**Таблица 8.2. Матрица коэффициентов на этаж расположения (продажа)**

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017»

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

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

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

K – корректировка на вид использования;

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

Do1, Do1, Da1, Da2 и т.д. – доли помещений расположенных на разных этажах в общей площади объекта оценки (o) и аналога (a);

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

**Таблица 8.3. Расчет корректировки на этаж расположения**

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Распределение площадей</b>					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	598,8	400,0	100,0	101,0	194,0
Подвал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	194,0
1 этаж	0,0	400,0	100,0	101,0	0,0
2 этаж и выше	598,8	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Соотношения удельных цен</b>					
подвал / 1 этаж	0,73				
цоколь / 1 этаж	0,82				
2 этаж и выше / 1 этаж	0,86				

Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,860	1,000	1,000	1,000	0,820
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%	4,9%

Источник: Расчеты оценщика

#### Площадь объекта

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

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

**Таблица 8.4. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)**

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017»

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

**Таблица 8.5. Расчет корректировки на площадь**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	598,8	400,0	100,0	101,0	133,5
Коэффициент на площадь	0,810	0,852	1,012	1,010	0,976
Корректировка на площадь, %		-4,9%	-19,9%	-19,8%	-17,0%

Источник: Расчеты оценщика

#### Коммуникации.

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

#### Охрана.

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

#### Парковка.

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие

парковки. Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

*Состояние отделки помещений.*

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

*Справедливая 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:*

**67 087 157**

**(Шестьдесят семь миллионов восемьдесят семь тысяч сто пятьдесят семь) руб.**

## 9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

### 9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

Применяется данный метод, когда:

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

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

Для определения справедливой 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 справедливая арендная ставка за 1 кв.м.;

$S$  - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения справедливой арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов с датой предложения – октябрь 2018 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 2018 г.	октябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.	октябрь 2018 г.
Источник информации		Сергей Сергей +7 985 414-02-84	Континент-Недвижимость Виктор Георгиевич +7 495 150-14-20	Агентство недвижимости Rentavik Real Estate +7 495 768-47-44, +7 495 768-37-33	Агентство недвижимости Славный Градъ +7 929 641-79-09, +7 967 079-96-85
Адрес Интернет-страницы		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195503688/">https://www.cian.ru/rent/commercial/195503688/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/192001828/">https://www.cian.ru/rent/commercial/192001828/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188934764/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188934764/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195073247/">https://www.cian.ru/rent/commercial/195073247/</a>
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 27	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 30С1	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 10	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 27
Этаж	2,3,4	1	3	2	1
Арендные площади, кв.м.	598,8	200,0	171,0	650,0	80,0
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, без НДС, руб.		-	-	-	-
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, с НДС, руб.		24 000,00	21 975,00	20 000,00	26 999,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 000,00	21 975,00	20 000,00	26 999,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		24 000,00	21 975,00	20 000,00	26 999,00
Поправка на торг, %		-8,4%	-8,4%	-8,4%	-8,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 984,00	20 129,10	18 320,00	24 731,08
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 984,00	20 129,10	18 320,00	24 731,08
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		21 984,00	20 129,10	18 320,00	24 731,08
Поправка на этаж расположения, %		-14,0%	0,0%	0,0%	-14,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		18 906,24	20 129,10	18 320,00	21 268,73
Поправка на площадь объекта, %		-12,7%	-14,4%	1,0%	-22,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 505,15	17 230,51	18 503,20	16 568,34
Поправка на наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 505,15	17 230,51	18 503,20	16 568,34

Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 505,15	17 230,51	18 503,20	16 568,34
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 505,15	17 230,51	18 503,20	16 568,34
Поправка на состояние и отделку		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		16 505,15	17 230,51	18 503,20	16 568,34
<b>Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.</b>		<b>17 201,80</b>			

### **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 2018 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

#### *Скидка на торг*

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

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

#### *Скидка на тип и назначение объекта*

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

#### *Местоположение и доступность*

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от удаленности от



ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 кв.м. тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в пределах 5-10 минут пешком от метро, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

#### Этаж расположения

Объект оценки расположен выше 1 этажа.

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

**Таблица 9.2. Матрица коэффициентов на этаж расположения (продажа)**

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017»

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

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

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

K – корректировка на вид использования;

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

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

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

**Таблица 9.3. Расчет корректировки на этаж расположения**

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
<b>Распределение площадей</b>					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	598,80	200,0	171,0	650,0	80,0
Подвал	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	0,00	200,0	0,0	0,0	80,0
2 этаж и выше	598,80	0,0	171,0	650,0	0,0

Соотношения удельных цен					
подвал / 1 этаж	0,73				
цоколь / 1 этаж	0,82				
2 этаж и выше / 1 этаж	0,86				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,860	1,000	0,860	0,860	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-14,0%	0,0%	0,0%	-14,0%

Источник: Расчеты оценщика

#### Площадь объекта

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

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

**Таблица 9.4. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)**

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2017»

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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

**Таблица 9.5. Расчет корректировки на площадь**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	598,8	200,0	171,0	650,0	80,0
Коэффициент на площадь	0,810	0,928	0,946	0,802	1,040
Корректировка на площадь, %		-12,7%	-14,4%	1,0%	-22,1%

Источник: Расчеты оценщика

#### Коммуникации.

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

#### Охрана.

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

### *Парковка.*

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

### *Состояние отделки помещений.*

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

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **17 201,80 рублей в год за 1 кв.м.**

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

$$\text{ПВД} = 17\,2278,78 \times 598,8 = 10\,300\,437,84 \text{ руб.}$$

### **Определение действительного валового дохода (ДВД)**

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

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

### ***Коэффициент недоиспользования площадей***

#### **Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.**

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

#### **Определение возможных потерь от недобора арендной платы.**

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

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

**Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:**

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

$K_n$  - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 10\,300\,437,84 \times (1 - 11,1\%) = 9\,157\,089,24 \text{ руб.}$$

#### **Расчет операционных расходов**

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

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

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

- расходы на управление объектом;
- заработная плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;

- коммунальные платежи;
- плата за телефон;
- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

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

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 10 300 437,84 руб., операционные расходы составят:  $10\,300\,437,84 / 100 \times 17,8 = 1\,833\,477,94$  руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.5.

**Таблица 9.5. Расчет чистого операционного дохода**

Наименование характеристики	Административные помещения
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	17 201,80
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	598,8
Потенциальный валовый доход, руб.	10 300 437,84
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	11,1%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	11,1%
Действительный валовый доход, руб.	9 157 089,24
Операционные расходы, руб.	1 833 477,94
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>7 323 611,30</b>

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: 7 323 611,30 руб.

## 9.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

$C_{\text{ед об}}$  — справедливая 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<sup>5</sup>, которая на дату оценки составляет 8,65%;

$R_p$  – 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 1,44%;

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

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

### Расчет нормы возврата капитала

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

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

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

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

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

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

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

где:

n – норма возврата капитала;

R – ставка дохода на капитал;

t – срок экономической жизни.

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

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

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.7.

**Таблица 9.5. Расчет коэффициента капитализации**

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	8,65%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,44%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	12,09%
Норма возврата инвестиций	0,41%
<b>Коэффициент капитализации</b>	<b>12,50%</b>

*Источник: расчеты Исполнителя.*

*Таким образом, коэффициент капитализации составляет **12,50%***

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$\text{Сед. об.} = 7\,323\,611,30 / 12,50\% = 58\,588\,890 \text{ руб.}$$

*Таким образом, справедливая 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:*

**58 588 890**

**(Пятьдесят восемь миллионов пятьсот восемьдесят восемь тысяч восемьсот девяносто)  
руб.**



## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

**Таблица 10.1. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	67 087 157
3	Доходный подход	58 588 890

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 справедливой 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. Справедливая 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 справедливой 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 справедливая 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 справедливой 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 справедливой стоимости объекта, руб.**

<b>Наименование</b>	<b>Значение, руб.</b>	<b>Весовой коэффициент</b>	<b>Средневзвешенное значение, руб.</b>
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	67 087 157	0,5	33 543 579
Результат, полученный в рамках доходного подхода	58 588 890	0,5	29 294 445
Согласованное значение справедливой стоимости			<b>62 838 024</b>


Источник: расчеты Исполнителя

*Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого помещения общей площадью 598,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский проспект, д. 7, стр. 1 по состоянию на 26 октября 2018 г., округленно составляет:*

**62 838 000**

**(Шестьдесят два миллиона восемьсот тридцать восемь тысяч) рублей.**

Оценщик

 / Круглов Н.Т./

## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

### СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

**Дата выдачи:** 30 АПР 2013

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

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

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ритейл" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "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 

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

не зарегистрировано

МОСКВА

Регистратор

М.П.

(подпись)

77

ООО "Н.Е.Э.Р.В." - Москва, 2012 год, уровень К, тт. № А1771, лицензия ФИС России

**КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА**

по адресу: Ленинградский просп.  
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

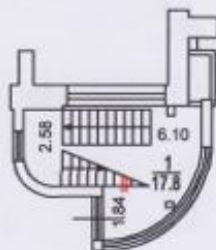
домовл. (вл.): \_\_\_\_\_ дом 7  
нужное подчеркнуть

корпус \_\_\_\_\_ строение (сооружение) 1  
нужное подчеркнуть

на часть 1,2,3 этажа помещ. (квартира) \_\_\_\_\_

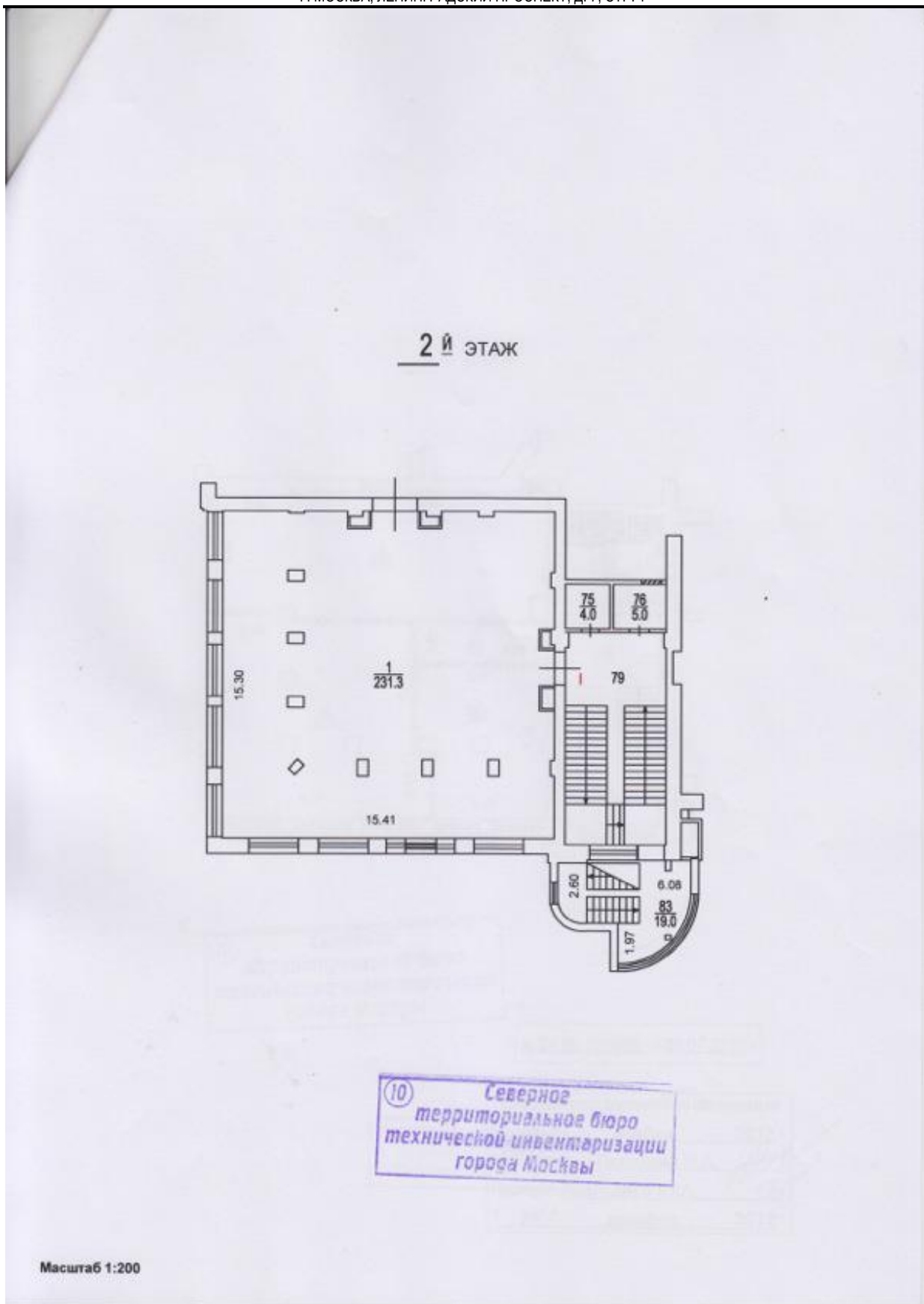
квартал № 2132 Северного АО г. МОСКВЫ

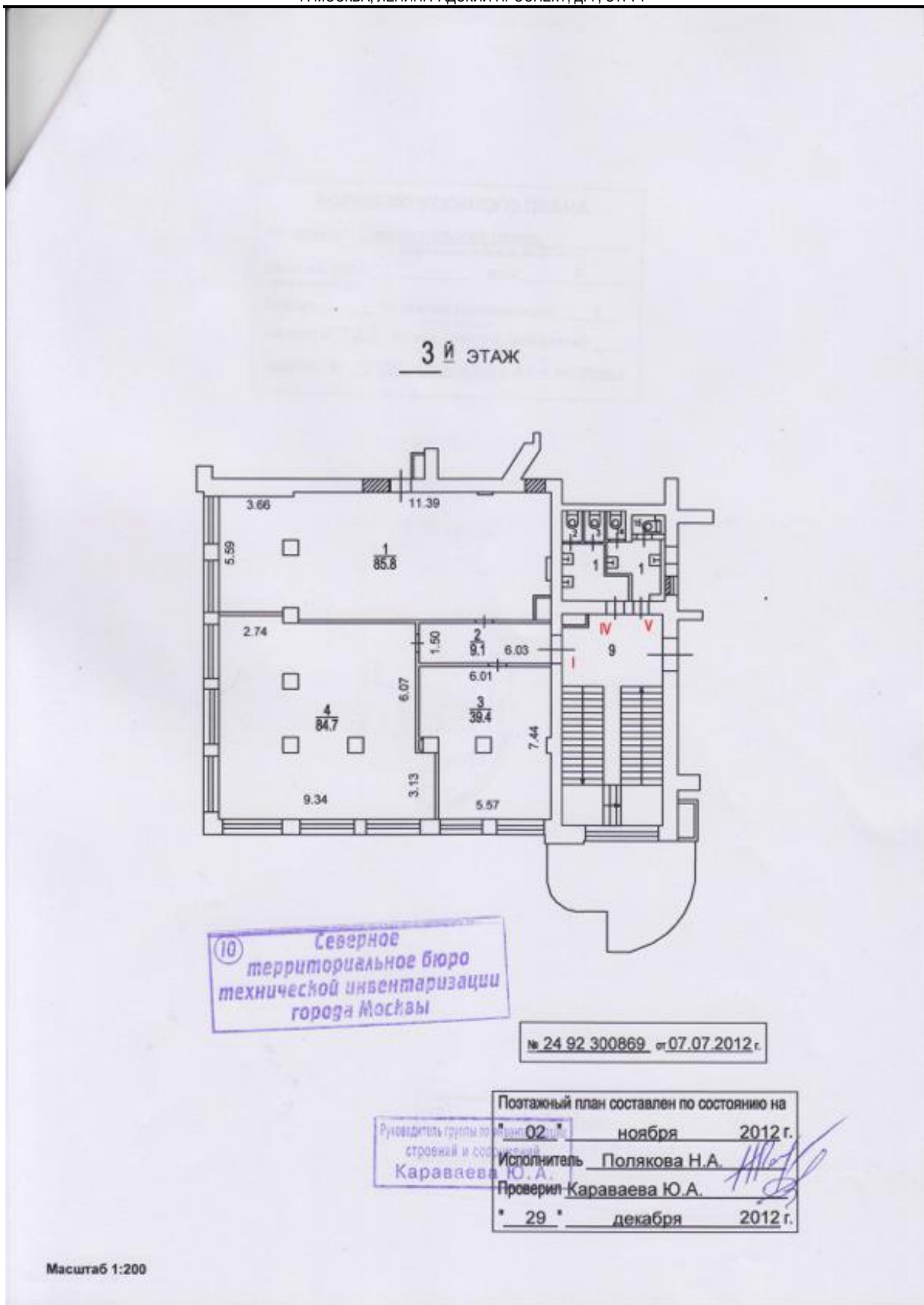
1 й ЭТАЖ



10 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Масштаб 1:200







Северное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

стр. 1

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

ф.25

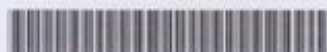
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	лестница	17,8		17,8		учрежд.		350
Итого по помещению			17,8		17,8				
---Нежилые помещения всего			17,8		17,8		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

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

ф.25

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

10 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



02 92 12 0077291

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

стр. 2

Помещение N I Тип: 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	кабинет	85,8	85,8					350
	2	коридор	9,1		9,1				
	3	кабинет	39,4	39,4					
	4	кабинет	84,7	84,7					
	9	лестница	40,2		40,2				
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: 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	6,3		6,3				350
	2	уборная	1,3		1,3				
	3	уборная	1,3		1,3				
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
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	7	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

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

Начальник Северного БТИ



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



02 92 12 0077289

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

стр. 3

Помещение N V Тип: 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	умывальная	5,2		5,2	учрежд.			350
	1а	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	1б	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
Итого по помещению			7,3		7,3				
---Нежилые помещения всего			7,3		7,3				
в т.ч. Учрежденные			7,3		7,3				
Итого			598,8	445,2	153,6				
---Нежилые помещения всего			598,8	445,2	153,6				
в т.ч. Учрежденные			598,8	445,2	153,6				

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

Экспликация на 3 страницах

29.12.2012 г.

Исполнитель



Полякова Н.А.

24 92 300869

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

10 Северное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

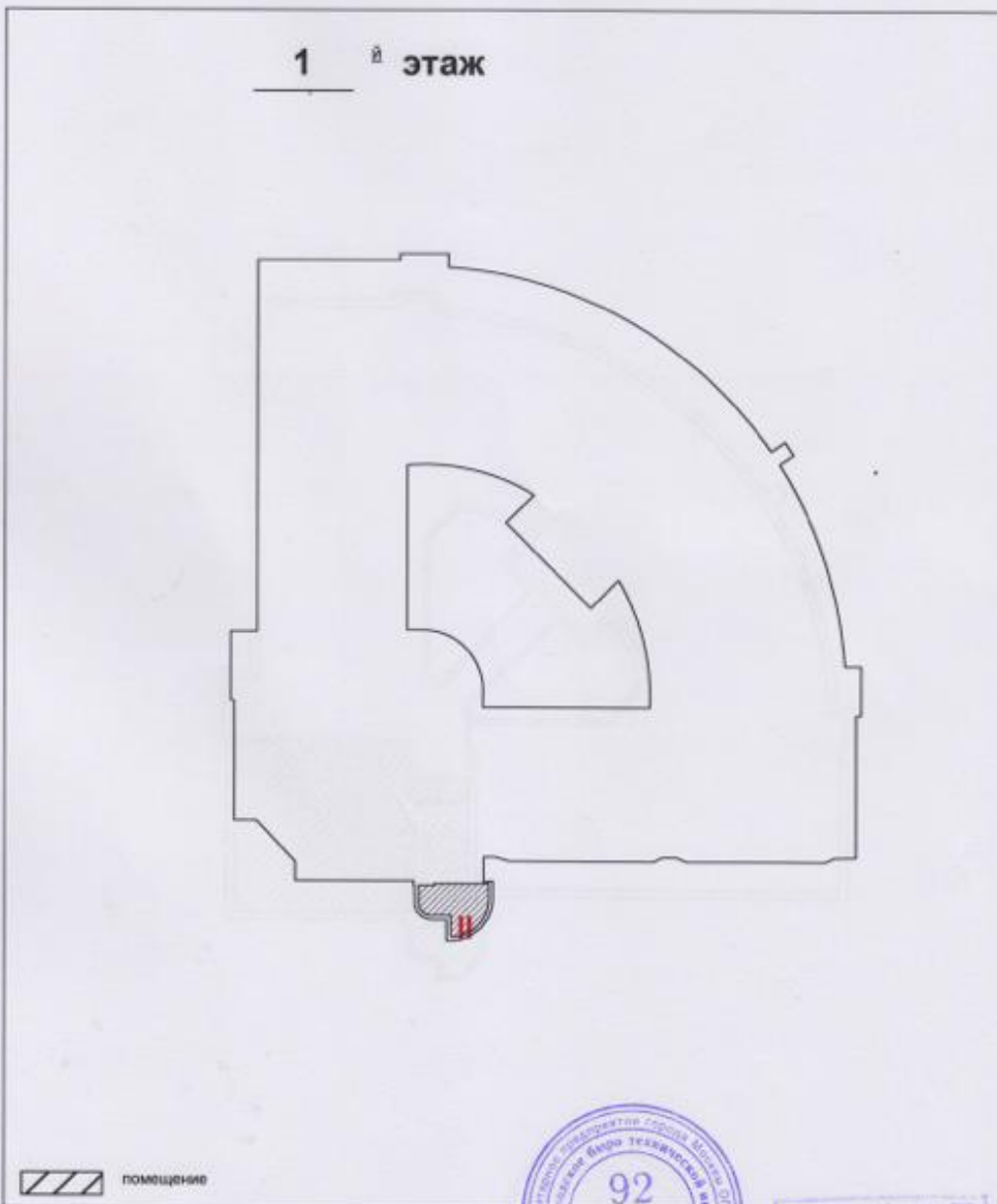
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

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)

208 территориальная Северного ТБТИ  
Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

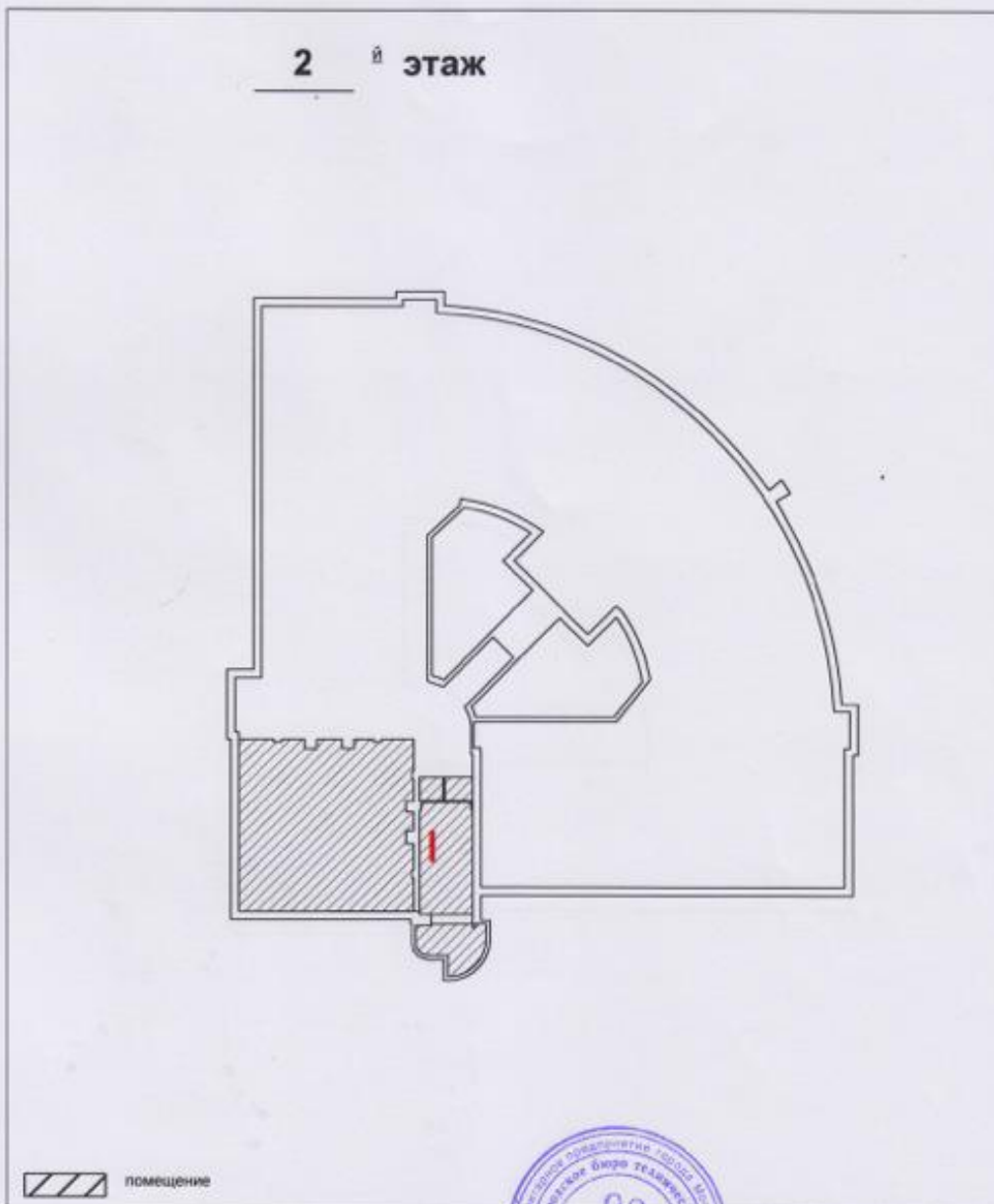
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3, всего листов 4

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 2132/3

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Начальник Северного ТВТИ

М. П.



Начальник Северного ТВТИ

Ломоносова Г.А.

Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

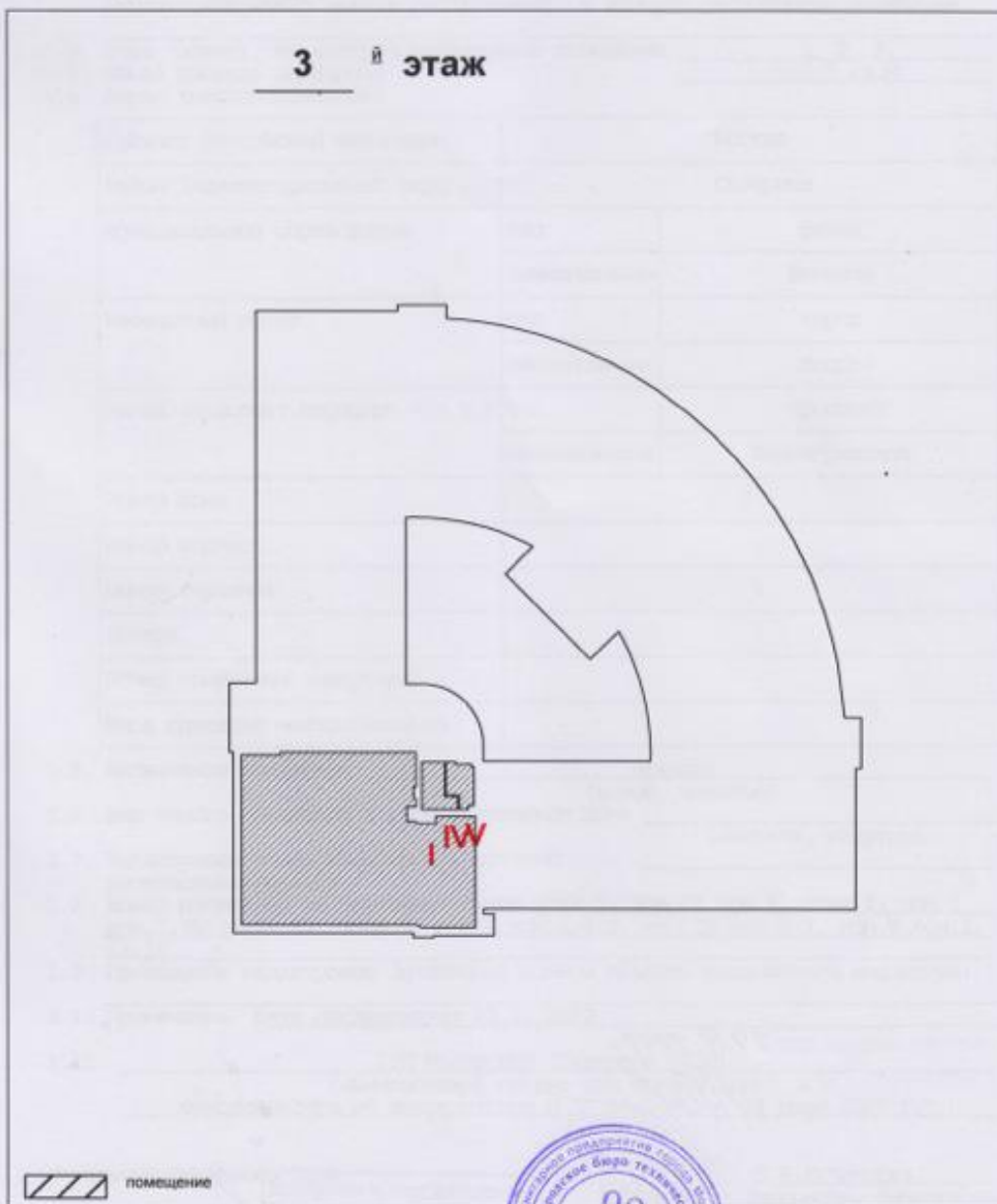
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
ПОМЕЩЕНИЯ

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.



Начальник Северного ТБТИ

Ломоносова Г.А.  
Кузнецова Е. В.

(инициалы, фамилия)

## 12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

### Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/161600023/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a commercial space with the following details:

- Свободное назначение, 400 м²**
- Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 24С2
- Белорусская, 7 мин. пешком
- Площадь: 400 м²
- Этаж: 1 из 1
- Помещение: Свободно

The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the interior. The price is listed as 70 000 000 Р. The listing is from the user 'Никитенко Людмила' with a phone number +7 963 786-67-99. There are also several smaller advertisements for other properties on the right side of the page.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/193075655/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a commercial space with the following details:

- Свободное назначение, 100 м²**
- Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 1
- Белорусская, 5 мин. пешком
- Площадь: 100 м²
- Этаж: 1 из 9
- Помещение: Свободно

The listing includes a large photo of the building and a smaller photo of the interior. The price is listed as 19 300 000 Р. The listing is from the user 'Property 1' with a phone number +7 909 962-55-72. There are also several smaller advertisements for other properties on the right side of the page.



<https://www.cian.ru/sale/commercial/193072302/>

Свободное назначение, 101 м<sup>2</sup>  
Москва, САО, р-н Беговой, Верхняя ул. 1 На карте  
Белорусская, 4 мин. пешком Маяковская, 12 мин. пешком  
Динамо, 6 мин. пешком

17 500 000 Р за м<sup>2</sup>  
173 267 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
УСН

Ипотека от 182 995 Р/мес

Property 1  
Агентство недвижимости  
30 объявлений  
+7 909 911-43-49  
Пожалуйста, скажите, что вы видели это объявление на сайте, и оставьте отзыв после звонка

Площадь: 101 м<sup>2</sup> Этаж: 1 из 9 Помещение: Занято до дек 2018

Назначение: магазин, салон красоты, парикмахерская, бутик, детский магазин, детский клуб, детские товары, детский центр, детский сад, зоомагазин, алкомаркет  
Собственник, СУПЕР ЦЕНА. Лучшее предложение в районе. Продается помещение 101м<sup>2</sup> залной планировки в кирпичном многоквартирном доме на первом этаже. Два отдельных входа в помещение.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/194414136/>

Офис, 133,5 м<sup>2</sup>  
Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 26К1 На карте  
Белорусская, 16 мин. пешком Динамо, 16 мин. пешком

15 694 018 Р за м<sup>2</sup>  
117 558 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены  
Включены НДС

Ипотека от 164 110 Р/мес

ID 10914600  
+7 951 095-84-70  
Пожалуйста, скажите, что вы видели это объявление на сайте, и оставьте отзыв после звонка

Площадь: 133,5 м<sup>2</sup> Этаж: 4 из 7 Помещение: Занято до авг 2019

Собственник продает офисный блок площадью 133,5 кв.м. кабинетная система, Ленинградский пр-т дом 26, кор. 1, на 4 этаже 7-ми этажного административного здания, отличное состояние, дизайнерский ремонт, свободный проход, можно работать в круглосуточном режиме. Плюс важнейшим на сегодняшний день факторов является возможность парковки в закрытом дворе, где есть всегда свободные м/м. Предложение

## Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/195503688/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a 200 m² commercial space with a price of 400,000 RUB per month. The location is in Moscow, near the Dinamo metro station. The listing includes a large photo of the building, a smaller photo of the interior, and a table with details: Area: 200 m², Floor: 1 of 6, Status: Free. The purpose is listed as bank, cafe, restaurant, salon, etc. The price is 400,000 RUB per month, with a note that it is 24,000 RUB per m² per year. The listing is by user Сергей Сергей, with a phone number +7 985 414-02-84. There are also three smaller listings on the right side of the page.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/192001828/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a 171 m² office space with a price of 313,133 RUB per month. The location is in Moscow, near the Dinamo metro station. The listing includes a large photo of the building, a smaller photo of the interior, and a table with details: Area: 171 m², Floor: 3 of 5, Status: Free. The purpose is listed as office. The price is 313,133 RUB per month, with a note that it is 21,975 RUB per m² per year. The listing is by user Виктор Георгиевич, with a phone number +7 495 150-14-20. There are also three smaller listings on the right side of the page.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/188934764/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for an office space (Офис В+) with an area of 300 to 650 m², located in a building on Leninsky Prospekt, 30C2. The price is listed as 500,000 rubles per month, with a total of 1,083,334 rubles per month. The listing includes a large photo of the building and several smaller photos of the interior. The agent is Rentavik Real Estate, with contact numbers +7 495 768-47-44 and +7 495 768-37-33. The listing also includes a 'Платное' (Paid) label and a 'PRO' badge.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/195073247/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main listing is for a free-purpose room (Свободное назначение) with an area of 80 m², located in a building on Leninsky Prospekt, 27. The price is listed as 179,990 rubles per month, with a total of 26,999 rubles per year. The listing includes a large photo of the room and several smaller photos of the building. The agent is Slavyan Grad, with contact numbers +7 929 641-79-09 and +7 967 079-96-85. The listing also includes a 'Платное' (Paid) label and a 'PRO' badge.

## 13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

*Дата*

№ 1272-07

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Круглов Николай Терентьевич**

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

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

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

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

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



Исполнительный  
директор НП АРМО  
*Должность уполномоченного лица*

Москва



Петровская Е.В.





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R2517

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Круглов Николай Терентьевич</b>			
<b>Объект страхования:</b> 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.			
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
<b>Страховой случай</b> (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)			
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Франшиза</b>	<b>Страховая премия</b>
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	19 500 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>		0,065%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2018 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		с «18» июня 2018 г.	по «17» июня 2019 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4

**От имени Страховщика:**

М.П.  / Д.Г. Пудан /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» июня 2018 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R3324

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

**СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»**

Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8, стр.1

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

<b>Страховая сумма</b> 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек)
--	---

**СТРАХОВОЙ ТАРИФ**  
(в % от страховой суммы) **0,044 % от страховой суммы**

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2018 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** с «02» сентября 2018 г. по «01» сентября 2019 г.

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

**СТРАХОВЩИК:**  
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

  
Д.А. Иудин/

М.П. Для страховых документов

  
МОСКВА \* 2008/19/01

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 22 августа 2018г.