

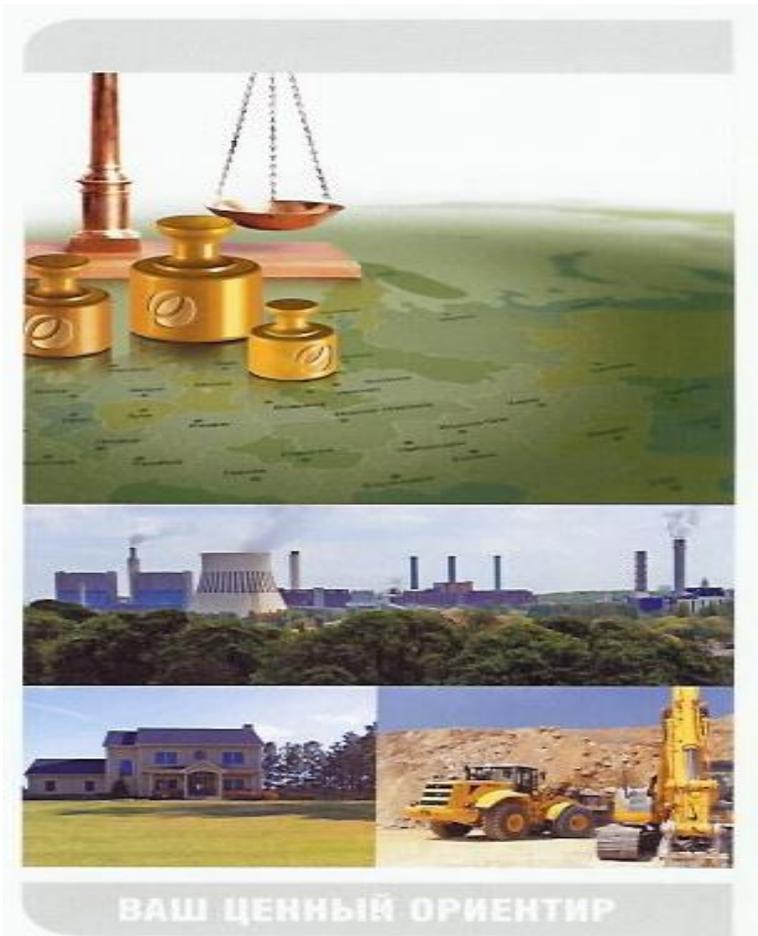


ОТЧЕТ № УКФ/ДГ/111028/2

По оценке справедливой стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1
работа выполнена по состоянию на 27.08.2019 г.
дата составления отчета 28.08.2019 г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»



МОСКВА Август 2019 г.



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

Уважаемый Вадим Андреевич!

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г. и Заявкой №1 от 19.08.2019 года между ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Москва-Ритейл» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что Справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 27 августа 2019 г. округленно, составляет:

36 167 000 (Тридцать шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч) рублей

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

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

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

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

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

Генеральный директор

28 августа 2019 г.



Слуцкий Д.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	4
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
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	15
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	15
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА.....	17
3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ	21
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА	23
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	25
6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	27
7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	29
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	30
9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	37
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	50
11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	53
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	60
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	65

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. Основные факты и выводы

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

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Объект	9/12 доли в праве собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Москва-Ритейл» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финам Менеджмент»
Имущественные права	Общая долевая собственность
Иные участники общей долевой собственности	Нерсесян Гайк Вараздати, доля в праве: 1/12; Нерсесян Тигран Вараздатович, доля в праве: 1/12; Сербиненко Виктория Викторовна, доля в праве: 1/12
Текущее использование объекта	Помещение свободного назначения
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта	Наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта является, его текущее использование
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 39 491 000 (Тридцать девять миллионов четыреста девяносто одна тысяча) рублей. Доходный подход – 31 182 000 (Тридцать один миллион сто восемьдесят две тысячи) рублей.

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.

Справедливая стоимость 9/12 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по состоянию на 27 августа 2019 г., округленно составляет:

36 167 000 (Тридцать шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч) рублей

1.2.Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Заявка № 1 от 19.08.2019 к договору № УКФ/ДГ/111028/1 от 28 октября 2011 г.
Объект оценки	9/12 доли права собственности на нежилое помещение общей площадью 231,9 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, номера на поэтажном плане: подвал: помещение III - комнаты с 1 по 6, этаж 1: помещение IV - комнаты с 1 по 12
Цель оценки	Определение рыночной стоимости инвестиционного пая
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Назначение оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Дата оценки	27 августа 2019 г.
Срок проведения оценки	С 27.08.2019 г. по 28.08.2019 г.
Дата составления отчета	28 августа 2019 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
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 190F0B40R2060/ Срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестата №002912-1 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» выдан ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 02.02.2018 г. , действует до 02.02.2021 г.

<p>Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>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 Наименование банка: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» к/с 30101810445250000360 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 от 15 марта 2005 года Телефоны: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 e-mail: info@obiks.ru www.obiks.ru Ответственность юридического лица застрахована в страховой компании САО «ВСК», полис №180F0B40R3324 на сумму 100 000 000 (Сто миллионов рублей 00 копеек), срок действия: с 02.09.2018 г. по 01.09.2019 г.</p>
<p>Соответствие Указанию Банка России от 25.03.2015 г. № 3758-У</p>	<p>Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.03.2015 г. № 3758-У. -Меры дисциплинарного воздействия предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций не применялись - стаж оценочной деятельности более 20 лет.</p>

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» утвержденный приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

Международный стандарт финансовой отчетности (iFRS)¹³ «Оценка справедливой стоимости»

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

1.6. Квалификация оценщиков

Все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области

оценки собственности. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.

1.7. Методические основы проведения работ

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

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

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

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО N1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N297;
- ФСО N2 Цель оценки и виды стоимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N298;
- ФСО N3 Требования к отчету об оценке, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N299;
- ФСО N7 Оценка недвижимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. N611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.

– А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости»
Международная академия оценки и консалтинга, М.2005

– Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, www.appraiser.ru

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

– Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ

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

Прочие источники

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

– ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;

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

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

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

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

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

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

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

Общие понятия

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

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на

определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Процесс проведения работы

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

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подана Заявка №1 от 19.08.2019 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 231,9 кв.м. расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Целью оценки является: Определение рыночной стоимости инвестиционного пая.

Назначение оценки: Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО (iFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Дата определения стоимости: 27 августа 2019 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

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

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

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

информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых

доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Оценщиком исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а так же результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

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

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

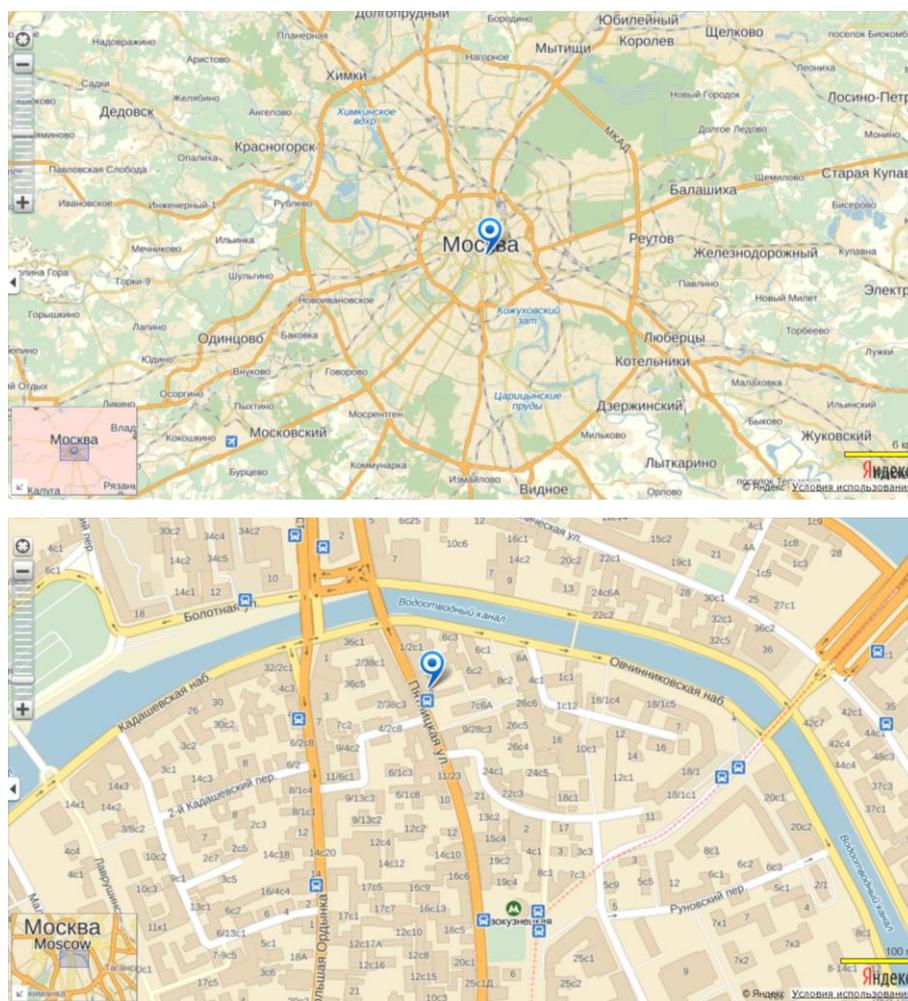
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Описание Объекта проводится на основании документов, предоставленных для оценки Заказчиком, а также на основании результатов осмотра, проведенного 27 августа 2019 г.

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

2.1. Описание местоположения объекта

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



**Рисунок 2.1. Местоположение оцениваемого здания
Центральный административный округ ¹**

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

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

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

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

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

Районы

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

Район Замоскворечье²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Образовательные учреждения в Замоскворечье представлены детскими садами №1262, №1825, №2022, №2023, №2024, №295, №735, №859, круглосуточными детскими садами №199, №841, прогимназией №1834, а также средними общеобразовательными школами №1060, №1258, №1259, №1323, №518, №525, №528, №553, №555, центром образования №627.

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

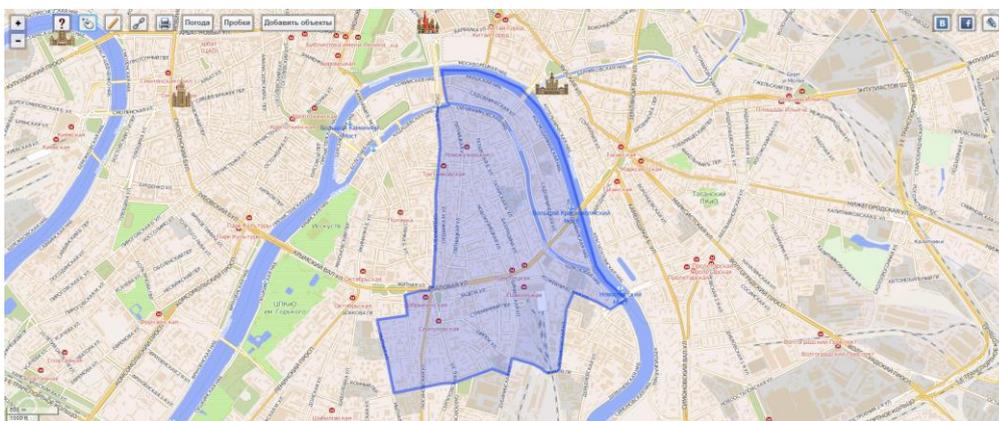


Рисунок 2.2. район Замоскворечье
2.2.Характеристика объекта

Земельный участок

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

Описание объекта

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

Описание конструктивных и технических характеристик объекта приведены в таблице 2.1.

Таблица 2.1. Описание технических характеристик объекта

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

Источник: данные предоставленные Заказчиком.

Фотографии объекта





3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ ПОЛОЖЕНИИ РОССИИ

Прогноз экспертов для экономики России на 2019 год г.³

К сожалению, «устойчивость» и «надежность» — не те слова, которыми можно описать текущее состояние российской экономики. Курсы валют то и дело скачут, финансовые риски обостряются, и потому даже самые квалифицированные и опытные эксперты с большой осторожностью высказываются касательно ближайшего будущего РФ. Но как же быть? В конце концов, совершенно невозможно управлять экономическими процессами, предварительно не спланировав свой бюджет с учетом вероятных негативных трендов!

Это правило распространяется не только на любой семейный бюджет, но и на бюджет Российской Федерации. Для правительства РФ ситуацию ежегодно прогнозируют эксперты, работающие в ведущих аналитических компаниях и международных экономических организациях. Они используют огромные массивы данных и самые современные инструменты компьютерного моделирования, чтобы понять потенциальные риски, выделить факторы роста или падения показателей, а также описать главные тренды в российской экономике.

Прогноз от Министерства экономического развития

Основные прогнозы ведомства выглядят так:

бюджету грозит острый дефицит, поэтому на 2019 год прогнозируется его уменьшение – ориентировочно на 5%;

нефтедобыча к началу 2019 года сократится на 52 миллиона тонн и составит примерно 675 миллиардов тонн. При этом показатели экспорта будут зафиксированы на отметке в 140 миллиардов тонн;

поставки энергетических ресурсов за рубеж будут наращиваться – в 2018-2019 годах они возрастут до 243 и 247,2 миллионов тонн соответственно;

экономика страны может достичь докризисного уровня к началу 2020 года, если цена на черное золото стабилизируется и составит 70 долларов за единицу объема;

при сохранении тренда на низкую стоимость нефти возникнет необходимость пересмотреть тарифы на газ. Для промышленного сектора эти цифры возрастут на 2% в год, для обычных россиян – на 3%;

предполагается, что тарифы на перевозку грузов и пассажиров будут увеличены на 4,5-4,2% за год;

³ <https://fin2019.com/predict/prognoz-dlya-ekonomiki-rossii-2019/>

энергетический тариф для промышленного сектора и населения вырастет на 5,1—5,6%; согласно заявлению главы Минэкономразвития, которым сегодня является Максим Орешкин, в 2019 году страна может продемонстрировать экономический рост в пределах 3-3,5%. Правда, само Министерство экономического развития в официальных документах озвучило цифру 2,2-3,1%, причем такое показатель будет доступен при реализации самого оптимистичного сценария. Превысить трехпроцентную отметку, скорей всего, удастся только в 2020 году.

Впрочем, представители Министерства недавно откорректировали свой долгосрочный прогноз. Последние тенденции показали, что в экономике России возобновился спад, так что увеличение показателей больше чем на 2% вряд ли возможно. Показатель ВВП за последние месяцы упал на 0,3%, что стало одним из самых негативных результатов за несколько лет. При этом Минэкономразвития старается обнадежить граждан, называя данный спад локальным: пока что он произошел в ограниченном числе отраслей, прежде всего — в металлургии и на производстве промышленного оборудования и механизмов.

Экономический прогноз от Центробанка РФ

Исходя из прогнозов, озвученных Эльвирой Набиулиной, экономические показатели государства вырастут примерно на 2,3-2,5% за 2018-2019 год. По мнению представителей Центробанка, основной фактор, влияющий на финансовое положение России — это рост внутреннего спроса, который приведет к возрастанию потребления со стороны домохозяйств и расширению инвестиций в предпринимательском секторе. В прогноз заложены два вероятностных сценария:

Оптимистичный: нефтяные цены вырастут до 79-80 долларов за единицу объема уже к концу 2018 года;

Консервативный: цена барреля нефти будет равна примерно 58-60 долларам.

Предполагаются, что инфляционные проявления получится обуздать и удержать на отметке в 4%. При этом рост ВВП в 2018 году достигнет от 1,5 до 2%, а в 2019 году – замедлится до 1-1,5%.

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВА⁴

- Объем сделок аренды и продажи снизился на 20%
- За один квартал было введено 75% от объема построенной недвижимости в 2018 году
- Растет доля сделок с объектами площадью более 3000 кв. м

Объем сделок

Согласно ежеквартальному отчету рынка коммерческой недвижимости Cushman & Wakefield, объем сделок аренды и продажи офисных площадей в первом полугодии 2019 года составил 739 тыс. кв. м, что на 20% ниже, чем в 2018 году. «Снижение объясняется возвращением спроса к естественному для рынка уровню, после рекордов 2018 г. По итогам года спрос достигнет уровня 1,75 млн. кв. м. В ближайшие годы мы не ожидаем существенных колебаний объема сделок и рекордов аналогичных прошлому году», - говорит Татьяна Дивина, заместитель руководителя департамента исследований и аналитики Cushman & Wakefield.

Наблюдается рост доли сделок площадью более 3 000 кв. м с 17,12% в 2018 г. до 19,26% в первом полугодии 2019 г. за счет увеличения доли сделок предварительной аренды. Предложение качественных крупных блоков в востребованных объектах ограничено. В этой ситуации арендаторы все чаще рассматривают опцию заключения договоров предварительной аренды в строящихся или планируемых объектах. Примерами таких сделок являются ПАО «Росбанк» в БЦ ОКО II и АО «Тинькофф Банк» в БЦ Акватория.

Новое строительство

По предварительным данным в первом полугодии 2019 года было введено 7 объектов или 123 112 кв. м офисных площадей (4 из которых во 2-м квартале - 95,5 тыс. кв. м), что сопоставимо с объемом нового строительства за весь прошлый год (127 236 кв. м). Крупнейшим открытием 2-го квартала стал бизнес центр класса А - Искра-Парк (58 383 тыс. кв. м). Первый крупный офисный объект (более 30 000 кв. м) за последние полтора года (2018-2019гг.).

Продолжает активно развиваться северо-западное направление. Здесь расположено более 70% нового строительства в 2019 году.

В 2019 году новое строительство офисной недвижимости увеличится более, чем в два раза относительно 15-летнего антирекорда прошлого года и составит порядка 350 тыс. кв. м.

В ближайшие годы мы ожидаем, что новое строительство будет составлять 250-300 тыс. кв. м ежегодно. В 2019 – 2021 гг. будет введено 850-900 тыс. кв. м офисной недвижимости, из них около 550 тыс. кв. м будет составлять класс А.

⁴ Источник информации: <http://rrg.ru>

Средний уровень ставок

С начала 2019 года мы наблюдаем постепенный рост средней арендной ставки на качественные офисные площади. Второй квартал показал рост +3% относительно начала года. Средневзвешенная ставка аренды на конец 2 квартала составляет 19 038 руб. за кв. м в год.

Уровень вакансии продолжает расти с конца 2018 года, несмотря на здоровый спрос со стороны арендаторов. В конце 2 квартала 2019 года уровень вакансии составляет 11,3% (класс А – 13,2%, класс В – 10,5%), что на 1,4 п.п. больше, чем в конце 2018 года, когда мы наблюдали рекордное количество сделок на рынке. Увеличение вакансии связано со стабилизацией уровня спроса и возросшим уровнем нового строительства (за один квартал было введено 75% объема нового строительства за весь прошлый год). Несмотря на поддержание текущего уровня строительства в ближайшие 3 года, новые площади будут заполняться арендаторами. Уровень вакансии будет держаться на уровне ~11%.

Рынок коммерческой недвижимости также неоднороден, как и жилой, поэтому и спрос на нее меняется в зависимости от экономических показателей. Так, по мнению экспертов, 2019 год мало чем будет отличаться от 2018.

Помещения свободного назначения

Спрос на недвижимость свободного назначения будет продолжать расти



Небольшие помещения свободного назначения, в том числе первые этажи новостроек, будут продолжать незначительно расти в цене. Это касается не только средней цены продажи, но и аренды.

Владельцы небольшого бизнеса стремятся закрепиться в новых районах и уйти от обременительной аренды, поэтому стоимость квадратного метра таких помещений при их покупке может незначительно вырасти.

Традиционный спрос на такую недвижимость у аптечного бизнеса и медицинских центров, салонов красоты и сотовой связи, у мини-пекарен и прочее. В среднем, прогнозируемый рост спроса составит около 10%.

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от

нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

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

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – август 2019 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

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

Таблица 8.1. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		авг.19	авг.19	авг.19	авг.19
Телефон		+7 916 520-16-65	+7 916 952-16-48	+7 917 560-71-08	+7 919 770-61-35
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/sale/commercial/215228762/	https://www.cian.ru/sale/commercial/200472421/	https://www.cian.ru/sale/commercial/214903479/	https://www.cian.ru/sale/commercial/214695498/
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, район Замоскворечье, Дамиановская набережная	Москва, , р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул.,	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Малая Ордынка, 19	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Малая Ордынка, 19
Этаж расположения	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие коммуникаций	да	да	да	да	да
Наличие охраны	да	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	удовлетворительно	хорошее	удовлетворительно	удовлетворительно	удовлетворительно
Площадь, кв.м.	231,9	271,8	173,5	263	267,5
Стоимость, руб.		101 960 000	54 000 000	96 000 000	125 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		375 129,00	311 239,00	365 019,00	467 290,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		375 129,00	311 239,00	365 019,00	467 290,00

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		375 129,00	311 239,00	365 019,00	467 290,00
Поправка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		375 129,00	311 239,00	365 019,00	467 290,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		375 129,00	311 239,00	365 019,00	467 290,00
Поправка на торг, %		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		336 865,84	279 492,62	327 787,06	419 626,42
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		336 865,84	279 492,62	327 787,06	419 626,42
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		336 865,84	279 492,62	327 787,06	419 626,42
Поправка на этажность, %		-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		288 020,29	238 966,19	280 257,94	358 780,59
Поправка на площадь объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		288 020,29	238 966,19	280 257,94	358 780,59
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		288 020,29	238 966,19	280 257,94	358 780,59
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		288 020,29	238 966,19	280 257,94	358 780,59
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		288 020,29	281 774,84	220 955,95	253 618,79

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		288 020,29	231 055,37	181 183,88	207 967,41
Итоговая стоимость, руб./кв.м., округленно		227 057			
Итоговая стоимость объекта, руб.		52 655 000			

Источник: расчеты Оценщика.

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

52 655 000 (Пятьдесят два миллиона шестьсот пятьдесят пять тысяч) рублей

Обоснование вносимых корректировок

Использованы данные справочника оценщика недвижимости 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов и данные справочника оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Оцениваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – август 2019 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017, том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 169, скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,0%.

Тип и назначение

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

Местоположение и доступность

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

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

Этаж расположения

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

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:

$$K = \frac{D_{ob} + D_{o1} \times N1 + D_{o2} \times N2 + \dots}{D_{ab} + D_{a1} \times N1 + D_{a2} \times N2 + \dots} - 1, \text{ где}$$

K – корректировка на вид использования;

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

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

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

Таблица 8.3. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	231,9	271,8	173,5	263	267,5
Подвал	52,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	77,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	179,7	0,0	323,5	173,5	456,8
2 этаж и выше	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен					
подвал / 1 этаж	0,73				
цоколь / 1 этаж	0,82				
2 этаж и выше / 1 этаж	0,86				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,939	1,000	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	14,5%	14,5%	14,5%	14,5%

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	231,9	271,8	173,5	263	267,5
Коэффициент на площадь	0,91	1	1	1	1
Корректировка на площадь, %		0	0%	0%	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 удовлетворительное, рабочее. Состояние объектов-аналогов так же классифицируется как рабочее, хорошее, следовательно, корректировка не применялась.

Справедливая стоимость объекта оценки на дату определения стоимости составляет:

52 655 000 (Пятьдесят два миллиона шестьсот пятьдесят пять тысяч) рублей

Объектом оценки является 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда стоимость объекта оценки составит округленно $52\,655\,000 * 9/12 = 39\,491\,000$ руб.

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

39 491 000 (Тридцать девять миллионов четыреста девяносто одна тысяча) рублей

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Общие положения

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в августе 2019 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

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

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		авг.19	авг.19	авг.19	авг.19
Адрес Интернет-страницы		https://www.cian.ru/rent/commercial/206339799/	https://www.cian.ru/rent/commercial/208722851/	https://www.cian.ru/rent/commercial/215228764/	https://www.cian.ru/rent/commercial/209092559/
Телефон		+7 916 452-71-96	+7 916 452-71-96	+7 985 232-52-90	+7 926 483-86-12 +7 929 622-22-09
Наименование объекта	Помещения свободного назначения	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 80	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 81	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Малая Ордынка, 19	Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большой Овчинниковский пер., 12С1
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Этаж расположения	подвал – 52,2 кв.м.; 1 этаж – 179,7 кв.м.	1	1	1	1
Арендные площади, кв.м.	231,9	70,1	124	271,80	74
НДС		Включён	Включён	Включён	Включён
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС		39 372,00	40 632,00	40 320,00	41 500,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 372,00	40 632,00	40 320,00	41 500,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		39 372,00	40 632,00	40 320,00	41 500,00
Поправка на торг, %		-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 064,75	37 218,91	36 933,12	38 014,00
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 064,75	37 218,91	36 933,12	38 014,00

Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		36 064,75	37 218,91	36 933,12	38 014,00
Поправка на этаж расположения, %		-6,08%	-6,08%	-6,08%	-6,08%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		33 872,87	34 956,89	34 688,47	35 703,65
Поправка на площадь объекта, %		-7,00%	0,00%	0,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 501,77	34 956,89	34 688,47	33 204,40
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 501,77	36 175,11	34 688,47	33 204,40
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 501,77	36 175,11	34 688,47	33 204,40
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		31 501,77	36 175,11	34 688,47	33 204,40
Поправка на состояние и отделку		-18,00%	0,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		25 831,45	36 175,11	28 444,54	27 227,61
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.			29 420		

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – август 2019 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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

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

Скидка на тип и назначение объекта

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

Местоположение и доступность

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

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в пределах 5-7 минут пешком от метро, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Этаж расположения

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

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
Распределение площадей					
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	231,9	70,1	124	271,80	74
Подвал	52,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	179,7	17,0	0,0		50,0
2 этаж и выше	0,0	0,0	647,0	300,0	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	0,939	1,000	0,860	0,860	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-6,1%	9,2%	0	-6,1%

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

Таблица 9.5. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	231,9	70,1	124	271,80	74
Корректировка на площадь, %		-7%	0%	0%	-7%

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

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **29 420 рублей в год за 1 кв.м.**

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

$$\text{ПВД} = 29\,420 * 231,9 = 6\,822\,498 \text{ руб.}$$

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 неиспользования площадей;

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 6\,862\,848,6 * (1 - 11,1\%) = 6\,101\,072,41 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

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

Учитывая, что потенциальный валовой доход равен 6 862 848,6 руб., операционные расходы составят: 6 862 848,6 * 17,8% = 1 221 587,05 руб.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.6.

Таблица 9.6. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	29 420
Площадь	231,9
Потенциальный валовой доход, руб.	6 822 498,00
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	11,10%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,00%
Общий коэффициент потерь, %	11,10%
Действительный валовой доход, руб.	6 065 200,72
Операционные расходы, руб.	1 221 587,05
Чистый операционный доход, руб.	4 843 613,67

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, чистый операционный доход составил: **4 843 613,67 руб.**

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений (применительно к только изнашиваемым активам).

$$K = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

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

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

$R_{\text{бр}}$ – В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет⁵, которая на дату оценки составляет 7,90%;

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

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

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

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

где:

$T_{\text{эксп}}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию,

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

составляет 2 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,32%;

$R_{им}$ — 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 0,42%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.7.

Таблица 9.7. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	7,90%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	1,32%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	11,22%
Норма возврата инвестиций	0,42%
Коэффициент капитализации	11,65%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **11,63%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 4\,843\,613,67 / 11,65\% = 41\,576\,083,00 \text{ руб.}$$

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

41 576 000 (Сорок один миллион пятьсот семьдесят шесть тысяч) рублей

Объектом оценки является 9/12 доли в праве собственности нежилого помещения, тогда стоимость объекта оценки составит $41\,576\,000 * 9/12 = 31\,182\,000$ руб.

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

31 182 000 (Тридцать один миллион сто восемьдесят две тысячи) рублей.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 10.1. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, доля 9/12, руб.

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	39 491 000 руб.
3	Доходный подход	31 182 000 рублей

Источник: расчеты Исполнителя

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Затратный подход

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий и поведение инвестора. Данные, на которых основывается затратный подход, являются несколько устаревшими и не отражают реальную рыночную ситуацию. Также затратный подход не способен в полной мере учитывать конъюнктурные колебания и основной фактор – местоположение объекта. Рыночная стоимость прав на земельный участок принята на основе нормативной стоимости прав аренды с учетом поправочного коэффициента. Ввиду того, что реальная цена сделки устанавливается на аукционе, рассчитанное значение стоимости земли может не соответствовать рынку.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости, или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Исходя из того что объектом оценки является, объем

которого выделить не представляется возможным, данный подход не применялся и присвоен удельный вес, равный 0.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Именно сравнительный подход максимально отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Исходя из этого, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,6.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надёжным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Учитывая вышеизложенное, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,4.

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 10.2.

Табл.10.2. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта доля 9/12, руб.

Наименование	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	39 491 000	0,6	23 694 600
Результат, полученный в рамках доходного подхода	31 182 000	0,4	12 472 800
Согласованное значение рыночной стоимости			0
			36 167 400

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость 9/12 доли права собственности нежилого помещения общей площадью 231,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1 по состоянию на 27 августа 2019 г., округленно составляет округленно :

36 167 000 (Тридцать шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч) рублей

Оценщик



_____ / Круглов Н.Т./

11. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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

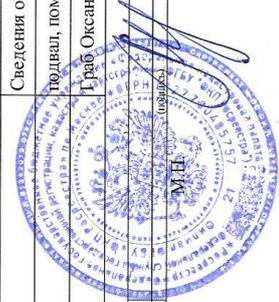
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Помещение	(или объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела: _____	Всего листов выписки: _____
22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928		
Кадастровый номер:	77:06:0003012:5668	
Номер кадастрового квартала:	77:01:0002018	
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	15061, 362/21	
Адрес:	115035 Москва, ул Пятницкая, д. 5, строен 1	
Площадь, м²:	231.9	
Наименование:	Нежилое помещение	
Назначение:	Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 0, Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):	4447619,38	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:01:0002018:1034	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	подвал, помещение III - комнаты с 1 по 6; этаж I, помещение IV - комнаты с 1 по 12.	
Получатель выписки:	Граб Оксана Викторовна	
ИНЖЕНЕР	Пучнина Л. Б.	
	(подпись, фамилия)	



Раздел 2

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

Помещение	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела 2: _____
(или объект недвижимости)	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Нерсесян Гаик Варздат
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12
3. Документы-основания:	3.1. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Нерсесян Тигран Варздатович
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Общая долевая собственность, № 77-77-12/015/2005-539 от 28.10.2005, доля в праве 1/12
3. Документы-основания:	3.2. сведения не представляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
ИНЖЕНЕР _____	
(полное наименование должности)	
Пучнина Л. Б.	
(подпись, фамилия)	



Помещение		(или объект недвижимости)	
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела 2: _____	Всего листов выписки: _____
22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928		77:06:0003012:5668	
Катастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Москва-Ритейл" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финам Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3. Общая долевая собственность, № 77-77-12/039/2010-260 от 09.02.2011, доля в праве 9/12		
3. Документы-основания:	3.3. сведения не представляются		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ: т. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1, усл. № 15061, НЕЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЕ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 219,9 кв. м		
дата государственной регистрации:	09.02.2011		
номер государственной регистрации:	77-77-12/039/2010-260		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 19.08.2010 по 30.06.2015		
4. 4.3.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финам Менеджмент", ИНН: 7744002606		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым инвестиционным фондом недвижимости "Москва-Ритейл" от 19.08.2010; изменения и дополнения в правила от 23.11.2010; Заявка на приобретение инвестиционных паев №0527799000010 от 13.12.2010; Выписка из реестра инвестиционных паев №12-08/32840 от 22.12.2010; Акт приема-передачи нежилых помещений от 02.02.2011		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.4. Сербиненко Владимир Владимирович		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4. Общая долевая собственность, № 77-77/011-77/011/247/2016-212/1 от 25.10.2016, доля в праве 1/12		
3. Документы-основания:	3.4. сведения не представляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР	(подпись)		Пучнина Л. Б.
	(подпись)		(подпись, фамилия)



Раздел 5

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

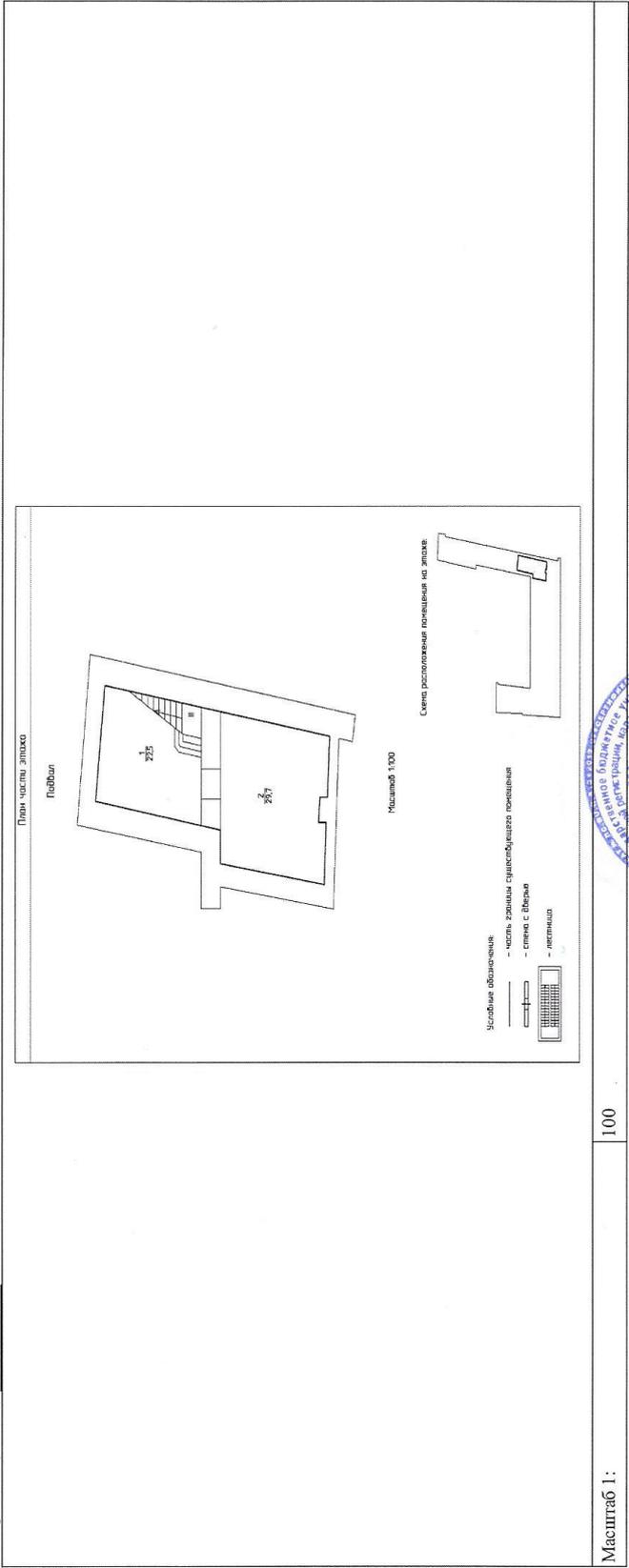
Помещение _____

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела: _____ Всего листов выписки: _____

22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928

Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668

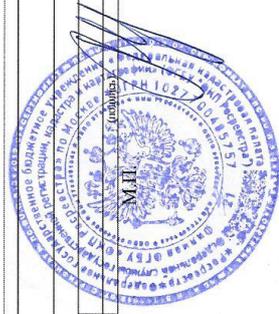
Номер этажа (этажей): Подвал № 0 :



Масштаб 1: 100

ИНЖЕНЕР _____ (полное наименование организации)

Пучнина Л. Б. _____ (подпись, фамилия)



Раздел 5

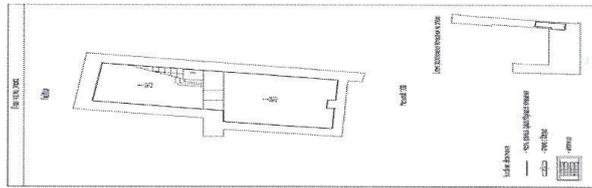
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение _____ (инд. объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов выписки: _____
 22.08.2017 № 77/1100/414/2017-7928

Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668

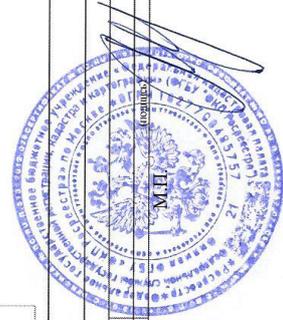
Номер этажа (этажей): Подвал № 0 :



Масштаб 1: 388

ИНЖЕНЕР _____
 (полное наименование должности)

Пучнина Л. Б.
 (подпись, фамилия)



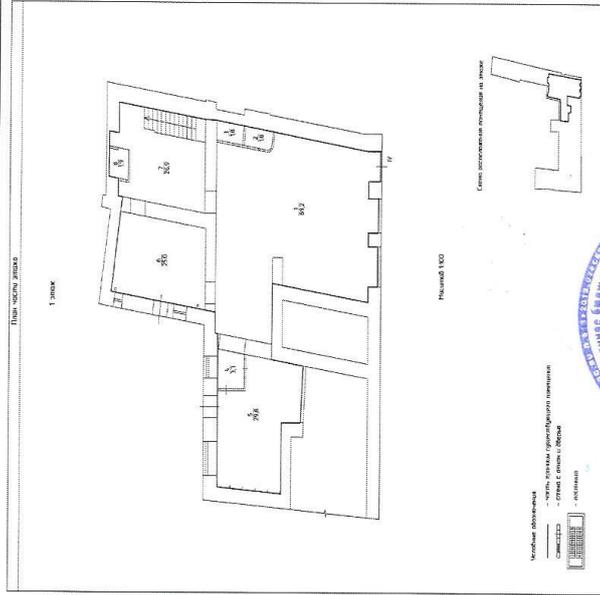
Раздел 5

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

Помещение

Лист № _____ Раздела _____ (всех объектов недвижимости) Всего листов выписки: _____
 22.08.2017 № 77/100/414/2017-7928 Всего разделов: _____
 Кадастровый номер: 77:06:0003012:5668

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



Масштаб 1: 100

ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Дучнина Л. Б.

(подпись, фамилия)

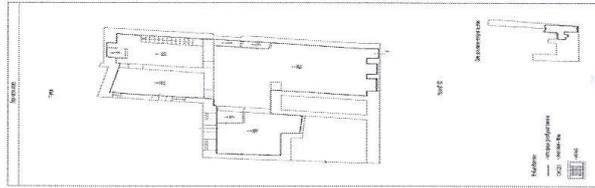


Раздел 5

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

Помещение	
Лист № 22.08.2017	Раздела № 77/100/414/2017-7928
Всего листов раздела: 443	
Всего листов выписки: 77:06:0003012:5668	
Кадастровый номер:	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1 :



Масштаб 1:

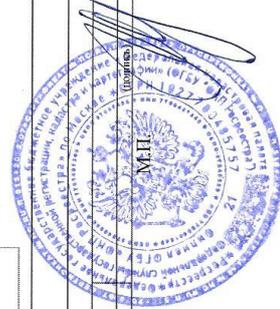
443

ИНЖЕНЕР

(полное наименование должности)

Пучнина Л. Б.

(подпись, фамилия)



12. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

<https://www.cian.ru/sale/commercial/215228762/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Третьяковская > улица Малая Ордынка

сегодня, 12:46 26 просмотров, 3 за сегодня

Свободное назначение, 271,8 м²
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Малая Ордынка, 19 [На карте](#)
 Третьяковская · 6 мин. пешком

101 960 000 ₽
 375 129 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 Включены НДС

PRO
 ID 486432
 Ещё 262 объекта
 Показать телефон

1-5 271.8 1 3,4
 ПЛОЩАДЬ ПОТОЛКА, кв. м ЭТАЖ ВЫСОТА ПОТОЛКА, м

<https://www.cian.ru/sale/commercial/200472421/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Москве > ЦАО > Замоскворечье > метро Павелецкая > Новокузнецкая улица

24 июл, 16:21 411 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 173,5 м²
 Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Новокузнецкая ул., 33С1 [На карте](#)
 Павелецкая · 4 мин. пешком Третьяковская · 12 мин. пешком
 Добрынинская · 13 мин. пешком

54 000 000 ₽
 311 240 ₽ за м²
 Следить за изменением цены
 УСН

PRO
 FS PROPERTY
 Агентство недвижимости
 Ещё 524 объекта
 Показать телефон

<https://www.cian.ru/sale/commercial/214903479/>

The screenshot shows a browser window with the URL <https://www.cian.ru/sale/commercial/214903479/>. The page displays a listing for a commercial property with the following details:

- Свободное назначение, 263 м²**
- Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Малая Ордынка, 19
- Третьяковская - 5 мин. пешком
- Цена: **96 000 000 Р** (365 020 Р за м²)
- Агентство: **Rentavik Real Estate** (на рынке с 2005 года, еще 1493 объектов)
- Кнопки: "Показать телефон", "Написать сообщение"

The main image shows a modern building facade with a "contempo" sign. The browser's taskbar at the bottom shows the time as 16:07.

<https://www.cian.ru/sale/commercial/214695498/>

The screenshot shows a browser window with the URL <https://www.cian.ru/sale/commercial/214695498/>. The page displays a listing for a commercial property with the following details:

- Свободное назначение, 267,5 м²**
- Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Малая Ордынка, 19
- Третьяковская - 4 мин. пешком, Полянка - 5 мин. пешком, Новокузнецкая - 8 мин. пешком
- Цена: **97 000 000 Р** (362 617 Р за м²)
- Агентство: **Галерея Недвижимости** (на рынке с 2008 года, еще 159 объектов)
- Продавец: **Владимир Петров** (Нет отзывов)
- Кнопки: "Показать телефон", "Написать сообщение"

The main image shows a modern building facade. The browser's taskbar at the bottom shows the time as 16:08.

Аренда помещений

<https://www.cian.ru/rent/commercial/206339799/>

The screenshot shows a browser window with the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/206339799/>. The page displays a listing for a commercial space with the following details:

- Свободное назначение, 70,1 м²**
- Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 80
- Павелецкая · 12 мин. пешком, Новокузнецкая · 17 мин. пешком, Таганская · 17 мин. пешком
- Цена: **229 999 ₽/мес.** (39 372 ₽ за м² в год)
- УСН; без комиссии
- Агент: Алена Иванова (PRO), еще 2 объекта

The listing includes a photo of a multi-story building and buttons for 'В избранное', 'Пожаловаться', 'Показать телефон', and 'Написать сообщение'.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/208722851/>

The screenshot shows a browser window with the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/208722851/>. The page displays a listing for a commercial space with the following details:

- Свободное назначение, 124 м²**
- Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Садовническая ул., 80
- Павелецкая · 12 мин. пешком, Новокузнецкая · 17 мин. пешком, Таганская · 17 мин. пешком
- Цена: **419 864 ₽/мес.** (40 632 ₽ за м² в год)
- УСН; без комиссии
- Агент: Алена Иванова (PRO), еще 2 объекта

The listing includes a photo of a building facade with a red car parked in front and buttons for 'В избранное', 'Пожаловаться', 'Показать телефон', and 'Написать сообщение'.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/215228764/>

The screenshot shows a browser window with the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/215228764/>. The page is from the website 'ЦИАН' (Cian.ru) and displays a commercial rental listing. The listing title is 'Свободное назначение, 271,8 м²'. The address is 'Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, ул. Малая Ордынка, 19'. The listing includes a map showing the location near the 'Третьяковская' metro station, a price of 913 248 Р/мес., and a contact button 'Показать телефон'. The listing is marked as 'PRO' with ID 486432.

<https://www.cian.ru/rent/commercial/209092559/>

The screenshot shows a browser window with the URL <https://www.cian.ru/rent/commercial/209092559/>. The page is from the website 'ЦИАН' (Cian.ru) and displays a commercial rental listing. The listing title is 'Свободное назначение, 74 м²'. The address is 'Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Большой Овчинниковский пер., 12С1'. The listing includes a photo of the building entrance, a price of 255 917 Р/мес., and a contact button 'Показать телефон'. The listing is marked as 'PRO' and is from the agency 'Офис Гид'.

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
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002
(Ф.И.О. оценщика)

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

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2060

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – КРУТЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)	
Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,058333 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2019 г. по «17» июня 2020 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).	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:  /Е.А. Горбатенко/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 04.062019 г.

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180F0B40R3325
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - СЛУЦКИЙ ДАНИИЛ ЕВГЕНЬЕВИЧ		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма	Страховая премия	
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	17 400 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч четыреста рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058 % от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «03» сентября 2018 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «03» сентября 2018 г.	по «02» 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:

М.П.  **ВСК** *Д.Е. Пудан*

М.П. Для страховых документов

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 22 августа 2018г.

Пронумеровано, пронумеровано

Всего 35 листов

Ген. Директор Службы Д.Е.

